

ANÁLISE DO CONHECIMENTO E ADOÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO DE BELO HORIZONTE (MG)

Gustavo Oliveira Hostalácio ¹

RESUMO

Neste artigo, é realizada uma avaliação do conhecimento no setor imobiliário acerca do conceito "Patrimônio de Afetação", um regime tributário destinado a assegurar a confiança dos compradores. Essa abordagem implica na necessidade de manter a contabilidade de um empreendimento separada de outras atividades, evidenciando a segregação de ativos, direitos e obrigações da incorporadora. O objetivo deste estudo consiste em avaliar o nível de entendimento tanto dos incorporadores quanto dos adquirentes de imóveis sobre este instrumento, na cidade de Belo Horizonte (MG). Para realizar essa análise, foi empregado um questionário enviado de forma digital às empresas incorporadoras de imóveis da cidade em questão. Os resultados obtidos evidenciaram que, apesar da conscientização geral sobre esse mecanismo, são poucas as empresas que o adotam devido a questões relacionadas a controles e trâmites burocráticos.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário. Incorporação. Patrimônio de Afetação. Construção Civil

1. INTRODUÇÃO

A incorporação imobiliária surge como uma forma de possibilitar o desenvolvimento de prédios residenciais, comerciais e loteamentos, para atender à demanda por habitação e espaços comerciais. Esse propósito tem início com a edificação de um determinado imóvel, resultando na criação das unidades imobiliárias disponíveis para os grupos interessados. Como resultado, isso permite ao incorporador explorar economicamente a situação, ao ter a vantagem de comercializar essas unidades, conforme destacado por Almeida *et al.* (2013, p.5).

De acordo com Chalhub (2019, p.7), a incorporação imobiliária é uma atividade empresarial associada à construção e comercialização de propriedades. Essa prática engloba a coordenação de

¹ Graduando em Engenharia Civil pela Faculdade Minas Gerais (FAMIG).

recursos de produção para edificar e comercializar, durante a fase construtiva, unidades imobiliárias inseridas em estruturas coletivas. Portanto, o objetivo central é a geração de lucro, sendo assim, sua essência está fundamentada na intenção de vender e adquirir os benefícios econômicos e financeiros decorrentes desse processo.

Com essa perspectiva em mente, o Poder Legislativo elabora regulamentações visando controlar e promover a transação de bens e serviços resultantes de todo o intrincado processo relacionado à venda de unidades imobiliárias. Isso abrange desde o comprador-consumidor até os investidores participantes de fundos de investimento e entidades de securitização imobiliária, entre outras estruturas.

Contudo, mesmo havendo regulamentações direcionadas à salvaguarda dos compradores, conforme delineado na Lei de Incorporação (Lei 4.591/1964) e no Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990), essas medidas não oferecem garantias suficientes para assegurar aos adquirentes a conclusão e a entrega dos imóveis conforme os termos acordados nos contratos.

Um exemplo marcante é o caso da incorporadora Encol S. A. Engenharia, Indústria e Comércio, cuja declaração de falência em 1999 resultou na frustração de aproximadamente 42 mil compradores que não receberam as propriedades pelas quais haviam efetuado pagamento, apesar do compromisso contratual estabelecido (Folha de São Paulo, 1999).

Em resposta à preocupação com a segurança dos consumidores, foi promulgada a Lei nº 10.931, que introduziu o instrumento conhecido como “Patrimônio de Afetação”, que estabelece a separação clara do objeto imobiliário de outros ativos, direitos e obrigações do incorporador. Essa separação assegura uma autonomia tributária para o imóvel na planta, o que significa, segundo Mattos (2013, p.42), que este não será afetado por responsabilidades externas à incorporação, tendo suas próprias despesas e receitas.

Esta pesquisa se concentra em verificar o conhecimento e a aplicação do conceito de patrimônio de afetação no contexto do mercado imobiliário em Belo Horizonte. Explorar essa questão oferece um relevante benefício social ao contribuir para uma compreensão aprofundada de como as empresas incorporadoras na região estão aplicando esse mecanismo legal, permitindo avaliar a eficácia desta ferramenta de proteção aos consumidores e investidores no setor imobiliário na cidade.

Além desta introdução, este artigo segue uma estrutura composta por quatro seções subsequentes. A segunda seção se dedica à realização de uma revisão teórica, na qual serão analisados e interpretados conceitos, legislações e procedimentos acerca do instrumento. Na

terceira seção, os procedimentos metodológicos empregados no desenvolvimento da pesquisa serão apresentados de forma detalhada. Já na quarta seção, serão expostas as análises dos resultados obtidos. Finalmente, a quinta seção, que corresponde à conclusão do estudo, trará uma análise e discussão aprofundada dos resultados alcançados nas seções anteriores.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Com o objetivo de aprofundar a análise da temática abordada neste trabalho, torna-se essencial estabelecer o contexto em que a mesma está inserida. Nesse sentido, é crucial oferecer um embasamento teórico sobre o processo de incorporação imobiliária, a fim de garantir uma compreensão abrangente de todos os seus elementos, incluindo a questão da afetação patrimonial.

2.1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

De forma ampla, o termo "incorporação" é empregado para transmitir a noção de "integração" ou "união". No âmbito do Direito Civil relacionado a propriedades imobiliárias, isso é evidenciado na forma da junção acrescentada do solo, resultando na fusão do solo e da propriedade imobiliária em um único ente.

A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, estabelece as disposições sobre incorporação imobiliária no seu parágrafo único do artigo a seguir:

“Art. 28. (...)

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”

Portanto, trata-se da ação de coordenar e executar um empreendimento imobiliário, abrangendo a venda de unidades imobiliárias durante o processo de construção e sua posterior entrega aos compradores após a conclusão, devidamente regularizada junto ao Registro de Imóveis competente. A venda antecipada de unidades independentes em um edifício a ser construído, como meio de angariar os recursos necessários para realizar a incorporação, é o traço distintivo dessa atividade, conforme destacado por Chalhub (2010, p.11).

O agente responsável por liderar a incorporação imobiliária é o incorporador, que busca identificar oportunidades de negócio, adquirir terrenos, contratar projetos e obras,

comercializando as unidades e entregando os imóveis aos compradores. De acordo com o Art. 29 da mencionada Lei:

“Art. 29.

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.”

O incorporador, segundo a lei, pode ser uma pessoa física ou jurídica, mesmo que não realize a construção. Sua função envolve a venda de frações ideais de terreno, com o propósito de associá-las a unidades autônomas em edifícios em construção ou a serem construídos sob regime de condomínio. Ademais, o incorporador pode simplesmente aceitar propostas para efetivar essas transações, coordenando e executando o processo de incorporação, e assumindo a responsabilidade, conforme a situação, pela entrega das obras concluídas dentro de prazo, preço e condições determinadas.

No entanto, apesar do incorporador ter a responsabilidade destinar recursos estritamente para a consecução do empreendimento da incorporação, nem sempre isso ocorre. Às vezes, tais recursos, resultantes do financiamento das obras por instituições financeiras e das receitas provenientes das vendas das unidades autônomas, não são direcionados exclusivamente para o avanço da incorporação imobiliária, sendo empregados igualmente para liquidar obrigações originadas de outros projetos (Tutikian; Timm; Paiva, 2010, p.36).

Como o comprador não adquire o direito aquisitivo de um imóvel construído, apenas de uma fração ideal vinculada à uma unidade autônoma, a possibilidade de desvio de recursos representa um risco complexo para o comprador, que aguarda a conclusão e entrega do seu futuro imóvel no prazo acordado. Diversos incidentes em que os adquirentes foram prejudicados ocorreram, notoriamente o caso da Encol, cuja falência, causada principalmente pela confusão patrimonial, deixou muitos empreendimentos inacabados gerando prejuízos para investidores, adquirentes e fornecedores, bem como uma crise no mercado imobiliário. (Almendanha, 2014, p.194)

Apesar das várias modalidades de resguardo estabelecidas por leis contratuais, estas frequentemente se mostravam insuficientes para assegurar os direitos dos compradores diante de

situações de desequilíbrio financeiro por parte da empresa incorporadora. Com isso, foi promulgada a Lei nº 10.931/04, que traz o regime de afetação patrimonial como forma de proteção patrimonial para os adquirentes.

2.2 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A crise gerada pela falência da Encol escancarou a falta de segurança jurídica dos adquirentes de unidades imobiliárias, provocando a alteração da Lei n. 4.591/1964 através da Lei n. 10.931/2004. Esta acrescentou à supracitada lei, o artigo 31-A e seguintes, a disciplina do patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias:

“Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes”

(BRASIL, 2004, cap. I-A, art. 31-A).

Conforme o Art. 31-A, § 1º, a critério do incorporador, o patrimônio submetido ao regime de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos, e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

A afetação do patrimônio, conforme Chalhub (2010, p.66), implica na segregação do acervo patrimonial do incorporador – terreno, acessões, recebíveis oriundos da comercialização e encargos – com o único propósito de finalizar as obras de um empreendimento e entregar as

unidades individuais. Devido à afetação, as receitas provenientes dos pagamentos feitos pelos compradores estão estritamente destinadas à conclusão do empreendimento, proibindo o seu uso para outros fins, inclusive em relação a outra incorporação imobiliária.

O caráter de incomunicabilidade do patrimônio afetado implica que ele será responsável apenas por suas próprias dívidas e obrigações. Em outras palavras, se a incorporadora tiver dívidas tributárias em outros empreendimentos, essas não serão transferidas para o empreendimento em questão.

A fiscalização da contabilidade do imóvel afetado fica sobre responsabilidade da Comissão de Representantes, composta por três adquirentes eleitos via assembleia geral. O incorporador tem a obrigação de fornecer informações à comissão de representantes e deve apresentar, no mínimo a cada três meses, um relatório sobre o andamento da obra, incluindo a conformidade com o cronograma acordado e os recursos financeiros recebidos no período. Esses relatórios devem ser assinados por profissionais qualificados, a menos que haja modificações propostas pelo incorporador e aprovadas pela comissão (Brasil, 2004, cap. I-A, art. 31-D).

Em caso de falência da incorporadora, o patrimônio afetado não integrará a massa concursal do processo falimentar, cabendo aos adquirentes deliberar sobre o destino do imóvel, seja o prosseguimento das obras ou sua venda. Conforme o Art. 31-F:

“Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora”

(Brasil, 2004, cap. I-A, art. 31-F).

Logo, o regime de afetação imobiliária constitui um importante mecanismo de resolução extrajudicial para lidar com desequilíbrios econômico-financeiros na incorporação, uma vez que, permite que os compradores assumam o controle do projeto e continuem a obra sem a necessidade de intervenção judicial. Em caso de falência da incorporadora, os créditos relacionados à incorporação afetada não estão sujeitos a serem reivindicados no tribunal de falências. Eles devem ser atendidos com as receitas geradas pela própria incorporação, cuja gestão é assumida pela comissão de representantes dos compradores, operando de forma independente em relação ao processo de falência (Chalhub, 2019 p.86).

A afetação do patrimônio é uma escolha disponível para o incorporador e, embora traga benefícios aos compradores, foi necessário criar incentivos para tornar essa opção vantajosa também para as incorporadoras, tornando-a uma oportunidade benéfica para ambas as partes. Assim, através da supracitada lei, foi estabelecido o Regime Especial Tributário (RET) em caráter voluntário e definitivo.

Segundo Mattos (2013, p.83), sob esse regime, empresas e sócios que não possuam dívidas com órgãos públicos têm a opção de tributar seus lucros de forma simplificada, unificando impostos como Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), além de reduzir as alíquotas aplicadas.

No entanto, vale destacar que esse regime não permite o parcelamento dos impostos de acordo com o Art. 6º da Lei 10.931/2004. A escolha pelo Regime Especial Tributário é realizada por meio do envio do termo de opção juntamente com a documentação adicional relacionada à incorporação imobiliária à unidade da Secretaria da Receita Federal.

3. METODOLOGIA DE PESQUISA

No que diz respeito à metodologia do estudo, será conduzida uma pesquisa de levantamento com o objetivo de investigar e documentar o conhecimento e a aplicação do Patrimônio de Afetação no contexto do mercado imobiliário em Belo Horizonte. Quanto aos objetivos, essa pesquisa é definida como descritiva e exploratória, abrangendo as abordagens quantitativas e qualitativas.

A pesquisas de levantamento são aquelas em que se realiza uma abordagem direta das pessoas cujo comportamento se deseja compreender. Essencialmente, envolvem a coleta de informações de um grupo representativo de indivíduos relacionadas ao problema em estudo.

Posteriormente, por meio de análise quantitativa, são obtidas as conclusões correspondentes aos dados coletados (Gil, 2002, p.50).

Além das suas características descritivas, esta pesquisa também incorpora elementos exploratórios, pois busca investigar as particularidades de um tema relativamente desconhecido, proporcionando, segundo Gil (2002 p. 41) “maior familiaridade sobre o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a constituir hipóteses”.

A abordagem quantitativa se manifesta através da mensuração dos dados coletados, em que informações como o número de participantes, médias e percentagens serão representadas de maneira organizada por meio de tabelas e gráficos. Enquanto que o aspecto qualitativo é decorrente da análise sobre os dados coletados (Martins Junior, 2015, p.49).

Para conduzir a pesquisa de levantamento, foi elaborado um questionário digital fundamentado no referencial teórico apresentado neste estudo. Este questionário foi distribuído por meio de diversas plataformas digitais, incluindo e-mails e WhatsApp, para empresas incorporadoras de imóveis da cidade em foco.

De acordo com informações da prefeitura de Belo Horizonte abriga atualmente cerca de 973 empresas com atividade econômica de incorporação de empreendimentos imobiliários. No entanto, devido à logística e recursos disponíveis, optou-se por uma amostra representativa, que consistiu em 50 empresas.

Os questionários empregados consistem em um conjunto de perguntas, cuja cada pergunta é acompanhada por duas a quatro alternativas de resposta, das quais o respondente deve escolher a opção que melhor representa sua opinião, conhecimento ou experiência em relação ao item em questão. Os resultados são posteriormente apresentados em relação a cada dimensão em uma escala específica.

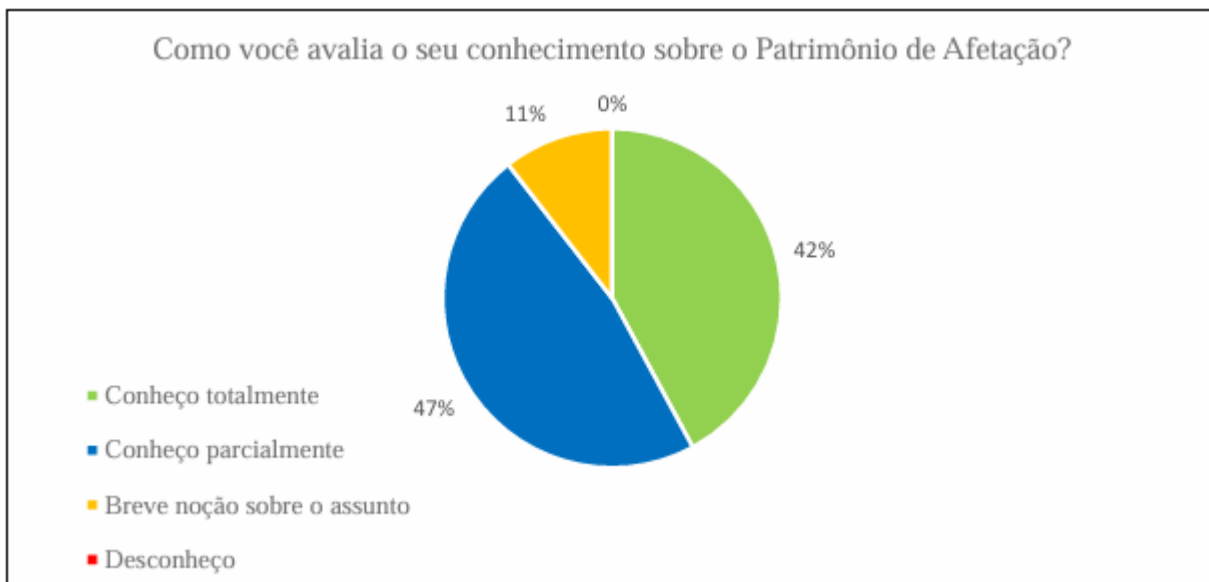
4. RESULTADOS DA PESQUISA DE LEVANTAMENTO

O questionário aplicado a 50 empresas incorporadoras em Belo Horizonte (MG) continha perguntas qualitativas relacionadas ao conceito de Patrimônio de Afetação e seu impacto nas transações de compra e venda de imóveis na planta.

As perguntas iniciais do questionário visam avaliar o grau de conhecimento das empresas incorporadoras e dos adquirentes em relação ao Patrimônio de Afetação. Posteriormente, prosseguiu-se com perguntas sobre a adoção do instrumento, a fim de obter uma compreensão abrangente sobre a utilização e a motivação por trás do uso ou não. Essa sequência de questões foi

estrategicamente planejada para estabelecer uma base sólida de informações antes de explorar em detalhes a adoção e a percepção desse instrumento legal.

Gráfico 1 – Conhecimento dos incorporadores sobre o patrimônio de afetação



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

No Gráfico 1, foram apresentados os dados relativos à compreensão dos incorporadores de imóveis sobre o patrimônio de afetação. Os resultados mostraram que 42% declararam ter domínio sobre o assunto, enquanto 11% afirmaram ter uma breve noção sobre o assunto, e a maioria, representada por 47%, afirmou ter um conhecimento parcial sobre o patrimônio de afetação.

Gráfico 2 – Conhecimento dos compradores sobre o Patrimônio de Afetação

Gráfico 2 – Conhecimento dos compradores sobre o Patrimônio de Afetação

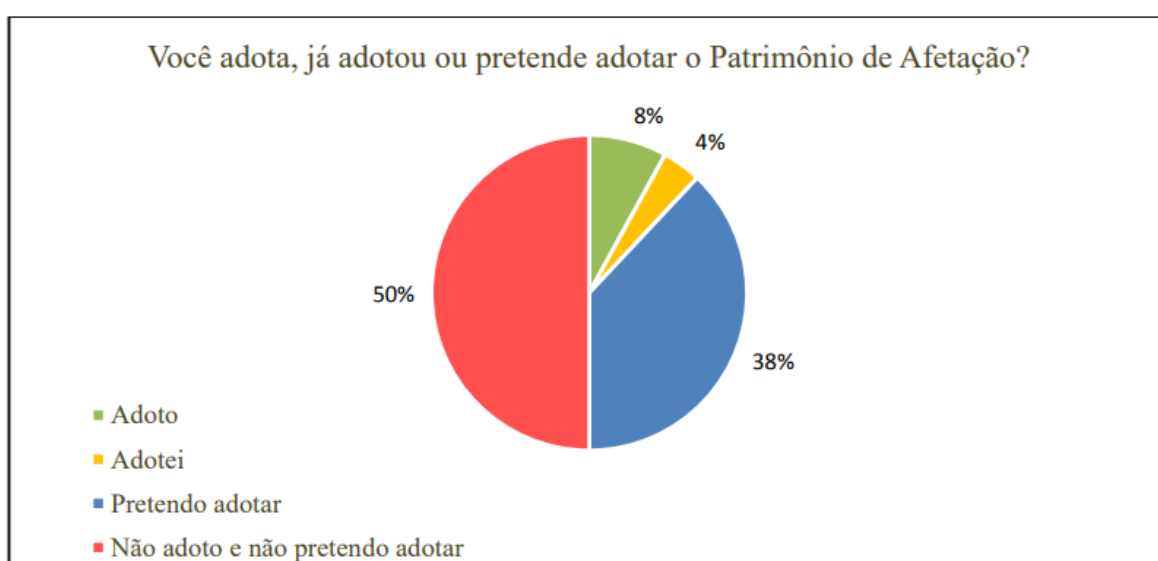


Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

No Gráfico 2, observa-se um resultado notável em relação à falta de conhecimento por parte dos compradores. Nele, 80% dos entrevistados indicaram que o entendimento sobre o instrumento legal por parte dos compradores é raro, enquanto 20% afirmaram que os compradores simplesmente não possuem conhecimento sobre o Patrimônio de Afetação. Isso destaca uma lacuna significativa no conhecimento dos compradores em relação a essa questão.

No Gráfico 3, foi apresentada uma análise sobre a adoção do patrimônio de afetação pelas empresas participantes do estudo, incluindo se já haviam implementado essa prática ou se tinham a intenção de fazê-lo.

Gráfico 3 – Adoção do instrumento pelas incorporadoras



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

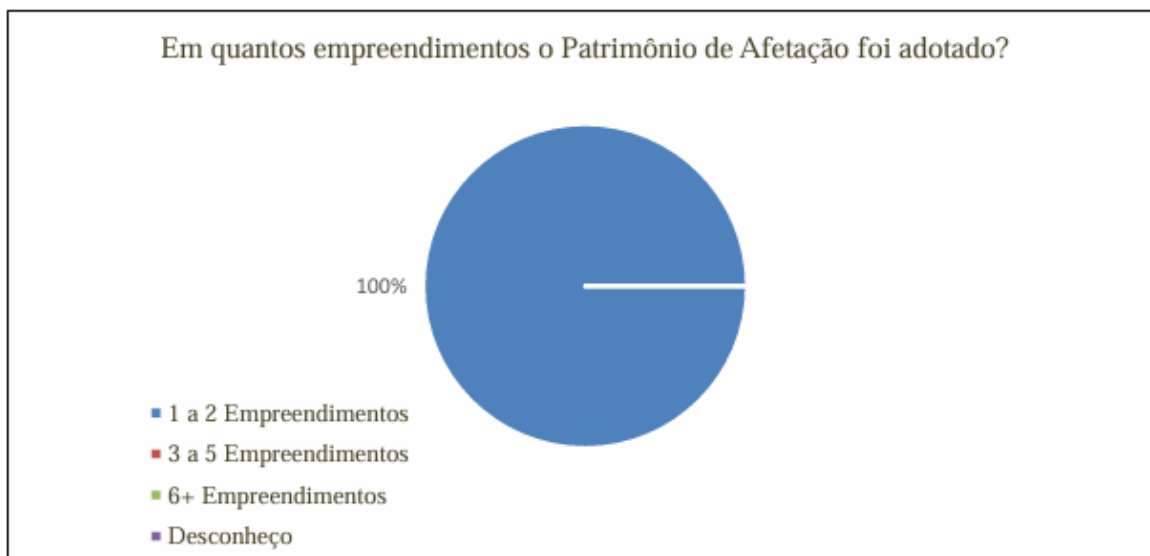
Os resultados revelaram que 12% das empresas já haviam adotado o patrimônio de afetação, enquanto que 78% não o adotaram. Inserido à esta maioria, 38% tinham planos de implementá-lo no futuro, e 50% não demonstraram interesse em optar por essa modalidade de afetação do patrimônio.

Após a pergunta apresentada no Gráfico 3, o questionário foi segmentado em três partes distintas, dependendo das respostas fornecidas pelos participantes. As 6 empresas (12%) que relataram já adotar ou terem adotado o patrimônio de afetação seguiram com suas respostas de acordo com o roteiro dos Gráficos 4 a 6.

As 19 incorporadoras (38%) que manifestaram a intenção de adotar o patrimônio de afetação no futuro continuaram a responder de acordo com os Gráfico 7 e 8. Por último, as 25 empresas (50%) que declararam não adotar o patrimônio de afetação e não planejavam fazê-lo seguiram com suas

respostas de acordo com o Gráfico 9. Essa abordagem permitiu uma análise mais específica das experiências e perspectivas de cada grupo de participantes.

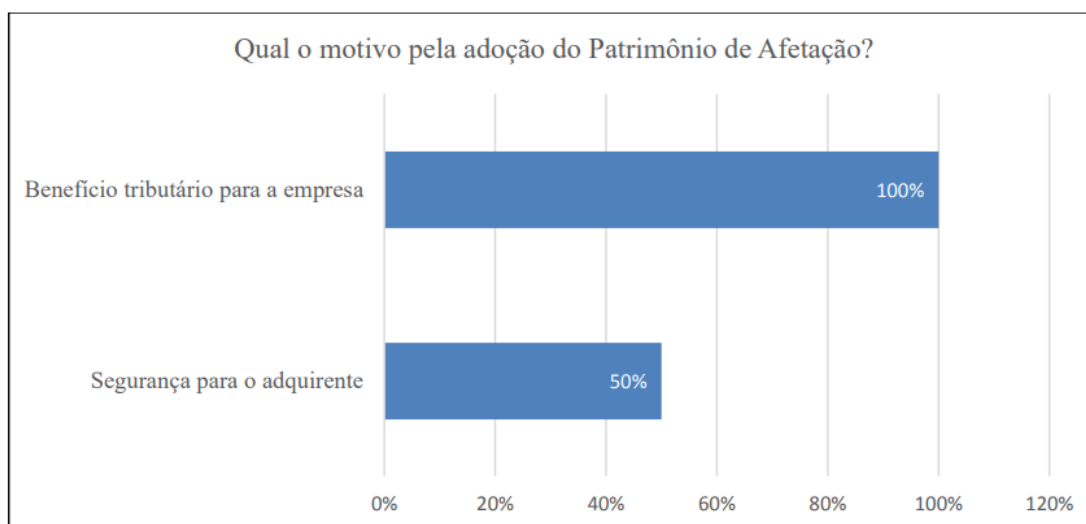
Gráfico 4 – Quantidade de empreendimentos adotados via Patrimônio de Afetação



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

O Gráfico 4 revela que, entre as incorporadoras imobiliárias que afirmaram ter optado pelo patrimônio de afetação (12% do total), todas elas indicaram que adotaram essa modalidade para um número de empreendimentos que variou de 1 a 2.

Gráfico 5 – Motivo da adoção do instrumento legal



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

O Gráfico 5 apresenta os motivos que levaram os respondentes a optar pela afetação do patrimônio. Eles tinham a opção de escolher uma ou duas razões, e 100% deles indicaram que a escolha foi

motivada pelos benefícios tributários oferecidos às empresas. No entanto, apenas 50% dos respondentes mencionaram que, além dos benefícios tributários, a segurança para o adquirente também desempenhou um papel relevante na motivação para essa escolha.

Gráfico 6 – Grau de satisfação de empresas que já adotaram o patrimônio de afetação

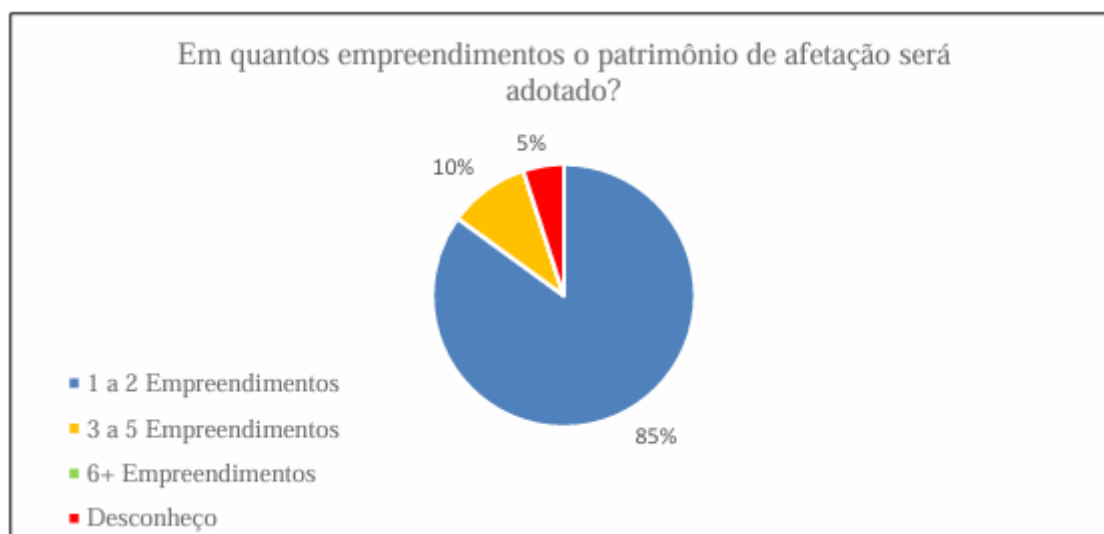


Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

O Gráfico 6 revela que todas as empresas que escolheram adotar o patrimônio de afetação expressaram estar parcialmente ou totalmente satisfeitas com os resultados e retornos proporcionados por essa escolha.

As perguntas apresentadas nos Gráficos 7 e 8 foram respondidas pelas 19 empresas que manifestaram a intenção de implementar o patrimônio de afetação em suas operações.

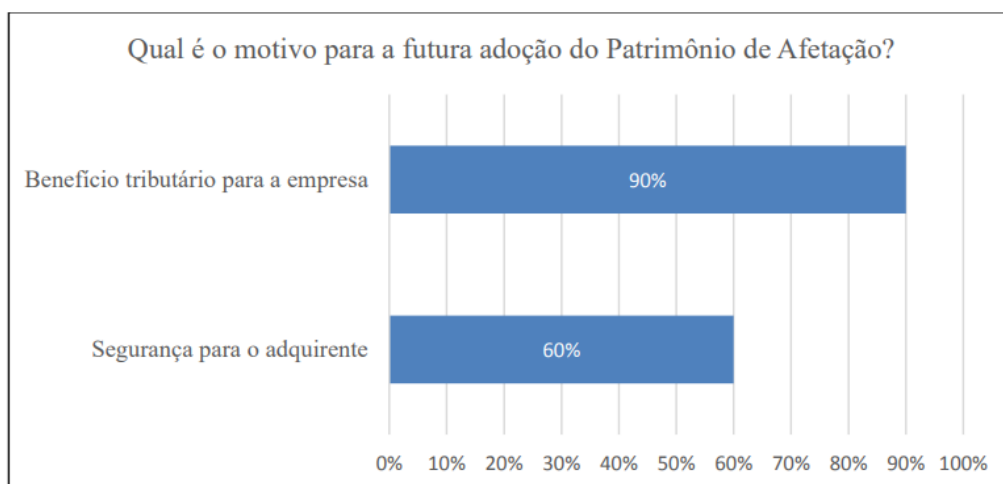
Gráfico 7 – Empresas que pretendem adotar o PA.



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

No Gráfico 7, são apresentados dados relativos a 38% dos respondentes que expressaram a intenção de escolher o patrimônio de afetação. A maioria desses respondentes indicou que planeja adotar essa modalidade para 1 ou 2 empreendimentos.

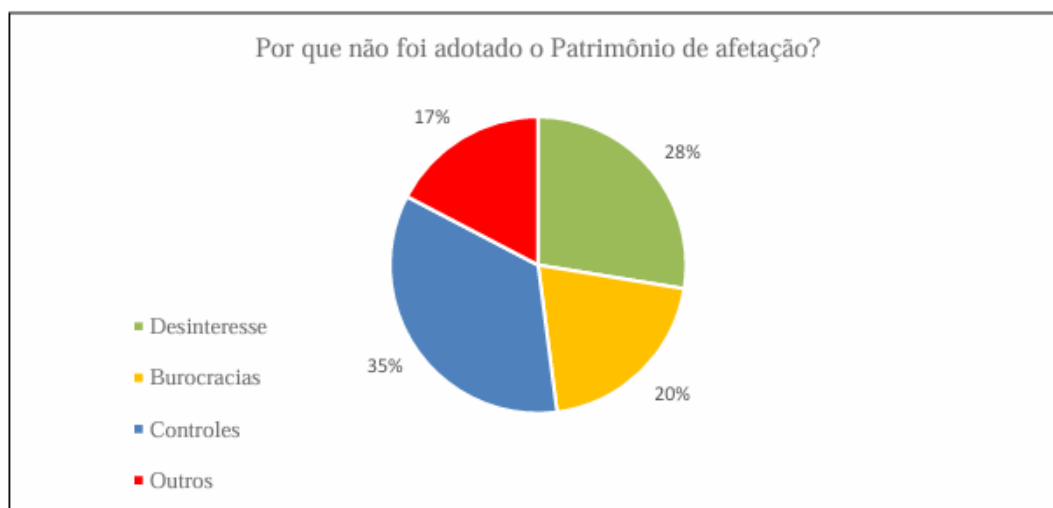
Gráfico 8 – Motivo para a futura adoção do Patrimônio de Afetação?



Fonte: Elaborado pelo autor (2024)

No Gráfico 8, 90% das futuras empresas adotantes do Patrimônio de Afetação indicaram que a motivação principal para essa escolha são os benefícios tributários, enquanto 60% destacaram a importância da segurança para o adquirente.

Gráfico 9 – Motivo por qual a empresa não adotou o patrimônio de Afetação



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

O Gráfico 9 representa o relato das 25 empresas que nunca adotaram e não possuem interesse em adotar o patrimônio de afetação em suas operações. Verificou-se que, para a maioria, representando 55% das respostas, o desinteresse está relacionado à necessidade de realizar

controles adicionais (35%) e às burocracias envolvidas (20%), enquanto que 28% descrevem a falta de interesse como o impedimento ao uso do mecanismo.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo foi redigido com o propósito de analisar o grau de compreensão e uso do Patrimônio de Afetação, um mecanismo de proteção para os compradores de imóveis em construção, tanto por parte das empresas incorporadoras quanto dos compradores de imóveis, na cidade de Belo Horizonte. Foi conduzida uma análise em uma amostra representativa de 50 empresas incorporadoras, selecionadas a partir de um total de 973, com base nos dados fornecidos pela prefeitura de Belo Horizonte.

Em relação ao grau de compreensão, constatou-se que 89% dos incorporadores têm um entendimento parcial ou completo sobre o tema, enquanto 11% afirmaram possuir um conhecimento básico. Quanto aos adquirentes, a maioria das empresas, representada por 80% dos entrevistados, considera que o entendimento por parte dos compradores sobre esse instrumento legal é raro, enquanto 20% afirmam que os compradores simplesmente não têm conhecimento sobre o assunto.

No que diz respeito à adoção deste mecanismo, 50% das empresas optaram por não adotá-lo e não têm planos de fazê-lo, enquanto 38% não o utilizam atualmente, mas têm a intenção de adotá-lo no futuro. Apenas 12% das empresas já adotaram ou estão adotando o patrimônio de afetação, com um foco restrito em 1 a 2 empreendimentos, significando um uso relativamente baixo.

Metade das empresas que optam por não adotar o modelo de afetação patrimonial apresentam justificativas para essa escolha. Dessas razões, 55% mencionam a necessidade de manter rigorosos controles ou destacam as burocracias envolvidas, enquanto 45% afirmam ter desinteresse ou desconhecimento sobre o motivo da não adoção.

A maioria das empresas que já o adotaram ou planejam fazê-lo destacam que o motivo principal é o benefício fiscal. Em menor proporção, mencionam que a segurança da compra para o contribuinte e os benefícios econômicos também influenciaram sua decisão. Em relação à satisfação, todas as empresas que adotaram o patrimônio de afetação expressam contentamento com essa escolha.

Em resumo, conclui-se que a taxa de utilização do mecanismo de afetação patrimonial na cidade de Belo Horizonte é relativamente baixa. Isso é especialmente surpreendente quando consideramos que a combinação da afetação patrimonial com o Regime Especial de Tributação (RET) oferece segurança aos compradores e reduz a carga tributária das incorporadoras, sem limitações de faturamento. Além das razões que as empresas têm para não adotar esse mecanismo, como burocracias, controles rigorosos ou desinteresse, a falta de conhecimento por parte dos compradores pode estar diretamente relacionada à baixa adesão deste modelo de regime patrimonial.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, K. G.; EHARA, A. O.; FELIPE, G. B.; KIMURA, Érika T.; NOGUEIRA, D. R.

A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina. Revista de Estudos Contábeis, [S. l.], v. 4, n. 7, p. 3–19, 2014. Disponível em:

<https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/rec/article/view/14536>. Acesso em: 13 set. 2024.

ALMENDANHA, C. M. **Incorporação imobiliária e patrimônio de afetação**. Revista da AJURIS, v. 41, n. 133, p. 185-204, mar. 2014. Disponível em: <<http://ajuris.kinghost.net/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225>>. Acesso em: 03 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Disponível em <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2004/lei-10931-2-agosto-2004-533165publicacaooriginal-16396-pl.html> Acesso em 02 de agosto. 2024.

CASO ENCOL **Imóveis quitados pelos compradores, mas sem escritura, podem ser inventariados como patrimônio da empresa falência traz risco para ex-mutuários**. Folha de São Paulo [online], São Paulo, 10 de janeiro de 1999. Disponível em: . Acesso em 03 set. 2024.

CHALHUB, Melhim Namen. **Da incorporação imobiliária**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

CHALHUB, M. N. **Incorporação imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. E-book.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MARTINS JUNIOR, J. **Como escrever trabalhos de conclusão de curso instruções para planejar e montar, desenvolver, concluir, redigir e apresentar trabalhos monográficos e artigos**. 9. ed. Petropolis, RJ: Vozes, 2015.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana. (ORG). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. 2ª ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010, p. 36.