

**FACULDADE DE ENGENHARIA DE MINAS GERAIS**  
**Programa de Pesquisa, Produção e Divulgação Científica**

**ARIEL NIEMEYER GUERRA SANCHES**  
**MARCONI LEMOS CORREA**  
**NICHOLAS MAXIMINO GONTIJO CORRADI**

**O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO**  
**IMOBILIÁRIA**

**BELO HORIZONTE – MG**  
**DEZEMBRO/2021**

ARIEL NIEMEYER GUERRA SANCHES  
MARCONI LEMOS CORREA  
NICHOLAS MAXIMINO GONTIJO CORRADI

**O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO  
IMOBILIÁRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) apresentado ao Curso de Engenharia Civil da Faculdade de Engenharia de Minas Gerais (FEAMIG) como requisito parcial para obtenção de título de bacharel em Engenharia Civil.

Área de concentração: Construção Civil

Orientador: Prof. Marconi Lacerda Pires

Coorientadora: Grasiela Gaspar Gonçalves

BELO HORIZONTE – MG  
DEZEMBRO/2021



FEAMIG

Instituto Educacional "Cândida de Souza"

## FOLHA DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso intitulado **O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, de autoria dos alunos ARIEL NIEMEYER SANCHES, MARCONI LEMOS CORREA e NICHOLAS GONTIJO CORRADI, isento de banca examinadora, em função de publicação de artigo científico nos **Cadernos de Comunicações Universitárias**, do 5º SEAG – Simpósio de Engenharia, Arquitetura e Gestão, ISSN 2675-1879.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2021.

Profa. Ms. Raquel Ferreira de Souza

Coordenadora do Programa de Pesquisa, Produção e Divulgação Científica

PPDC/FEAMIG

## RESUMO

Com o crescimento urbano acelerado, aumentou-se o número de construtoras e empreendimentos, ocasionando um expressivo impacto na sociedade. Conseqüentemente, houve um acréscimo na paralisação de obras, devido à falta de administração dos construtores e incorporadoras, que declaram falência durante o desenvolvimento dos projetos. Portanto, notou-se a necessidade de criar uma forma segura de investimentos para os consumidores do mercado imobiliário findando na criação da Lei nº 10.931 em 2004, na qual dispõe sobre o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias, complementando, dessa forma, a Lei nº 4.591 de 1964 que trata sobre condomínio em edificações e incorporações. A Lei tem como principal objetivo assegurar a recomposição dos patrimônios dos adquirentes de uma unidade autônoma, no caso de falência da incorporadora ou construtora, porém é optativo e irretratável. Com isso, este estudo tem o objetivo de descrever as etapas pré-definidas do processo de incorporação imobiliária, abordar o regime de afetação patrimonial e demonstrar seus benefícios para empreendedor e adquirentes a partir de uma pesquisa bibliográfica e qualitativa. Dessa forma, demonstra-se que o patrimônio de afetação tem diversos benefícios aos envolvidos, ocasionando num processo mais seguro para ambas as partes.

**Palavras-Chaves:** Incorporação Imobiliária. Patrimônio de Afetação. Construção Civil.

## ABSTRACT

As a result of accelerated urban growth, the number of the builders and enterprises increased, causing a significant impact on society. Consequently, there was an addition in the stoppage of construction works, three to the lack of administration of builders and developers, the declared bankruptcy during the development of the projects. Therefore, it was noted the need to create as a form of investments for consumers in the real estate market, ending with the creation of Brazilian Law No. 10931 in 2004, which provides the Affecting Equity of Real Estate Developments, complementing Law No. 4,591 of 1964 which deals with condominiums in buildings and developments. The Law's main objective is to ensure the recomposition of the assets of the acquirers of an autonomous unit, in the event of bankruptcy of the developer or construction company, but it is optional and irreversible. Thereby, this study aims to describe the pre-defined stages of the Real Estate Development process, approach the Equity Financing and demonstrate its benefits for entrepreneurs and purchasers from a bibliographical and qualitative research. Thus, it is demonstrated that the assets of affection have several benefits for those involved, resulting in a safer process for both parties.

**Keywords:** Real Estate Development. Property development. Equity Financing. Construction.

## LISTA DE ABREVIATURAS, UNIDADES E SIGLAS

COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
DECONIC	Departamento da Indústria da Construção
IRPJ	Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas
MP	Medida Provisória
PIS/PASEP	Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
RET	Regime Especial de Tributação
Sinduscon – SP	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Etapas de uma incorporação imobiliária. ....	37
---	----

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Trabalhos correlatados ao tema de estudo. ....	32
Quadro 2 - Benefícios da Afetação Patrimonial na Incorporação Imobiliária. ....	40

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>10</b>
1.1	Considerações iniciais	10
1.2	Contexto do problema	11
1.3	Problema de pesquisa	12
1.4	Objetivos	12
1.4.1	Objetivo geral	12
1.4.2	Objetivos específicos	12
1.5	Justificativa	13
<b>2</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO</b>	<b>14</b>
2.1	Construção civil no Brasil	14
2.2	Incorporação imobiliária	16
2.3	Incorporador imobiliário	17
2.3.1	Direitos do incorporador	19
2.3.2	Obrigações do incorporador	19
2.4	Patrimônio de Afetação	22
2.4.1	Caso Encol	23
2.4.2	Composição do Patrimônio de Afetação	24
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA</b>	<b>28</b>
3.1	Tipos de pesquisa	28
3.2	Natureza da pesquisa	29
3.3	Pesquisa quanto aos fins	30
3.4	Pesquisa quanto aos meios	31
3.5	Universo e amostra	32
3.6	Formas de coleta e análise dos dados	33
3.7	Limitações da pesquisa	33

<b>4</b>	<b>RESULTADOS E ANÁLISE .....</b>	<b>34</b>
4.1	Regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária .....	34
4.2	Etapas da incorporação imobiliária .....	35
4.3	Benefícios do regime de afetação patrimonial para os incorporadores e adquirentes de unidades autônomas .....	38
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>41</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>43</b>
	<b>APÊNDICES .....</b>	<b>46</b>
	Apêndice A – Artigo publicado pelo Caderno de Comunicações Universitárias do 5º Simpósio de Engenharia, Arquitetura e Gestão – SEAG .....	47

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 Considerações iniciais

Devido a crescente taxa de migração do meio rural para o urbano, marcado pela superação da população urbana em relação à população rural, foi se tornando cada vez mais necessário a construção de residências para abrigar uma população em constante crescimento. Este evento estimulou o início da incorporação, com a construção de condomínios em consequência a essa necessidade de uso limitado do espaço urbano.

Dessa forma, a Construção Civil e, conseqüentemente, o mercado imobiliário, obtiveram um forte crescimento, que envolve um conjunto de atividades, de arquitetos e engenheiros até advogados e contadores, todos voltados para um único propósito: garantir que as obras sejam entregues com qualidade para o consumidor final. Atualmente, existem diversas facilidades ofertadas no que tange ao setor imobiliário, sendo considerado uma grande oportunidade para aqueles que querem adquirir unidades autônomas ou para aqueles que pretendem investir com o objetivo de um retorno lucrativo.

A incorporação imobiliária, resumidamente, é a comercialização de imóveis na planta, isto é, os compradores estariam adquirindo o que ainda não está efetivado, apresentando, muitas vezes, insegurança ao cumprimento dos negócios. Ao incorporador, é atribuído a responsabilidade da conclusão da obra e da entrega das unidades, no entanto, embora a precedência do incorporador seja reconhecida de outros empreendimentos anteriores, é gerada uma insegurança ao adquirente, em decorrência dos casos de paralisação da construção por motivos de abandono ou falência de muitos empreendedores.

Diante da vulnerabilidade na qual os adquirentes das futuras unidades se encontram, foi introduzida em 1964, a lei de condomínio e incorporações imobiliárias nº 4.591, que trata o instrumento conhecido como patrimônio de afetação, no qual visa a imunização das unidades autônomas adquiridas em planta em favor dos seus adquirentes. Dessa forma, tal instrumento permite que seja reestabelecido a confiança e segurança ao mercado imobiliário.

Nesta perspectiva, encontra-se o tema deste trabalho, que visa destacar a necessidade de desenvolver um entendimento referente à incorporação registrada sob patrimônio de afetação, um conteúdo de extrema importância para a incorporação imobiliária, o qual trate os aspectos procedimentais, registrais, direitos e deveres do incorporador e adquirentes.

## **1.2 Contexto do problema**

Devido ao crescimento urbano acelerado, aumentou-se também o número de construtoras em todo território nacional. Isto ocasionou o aumento de empreendimentos habitacionais, notando-se, também, o grande número de casos de inadimplência por parte das construtoras e incorporadoras que ao declararem falência tinham seus imóveis vendidos atribuídos a massa falida, tornando o comprador um credor.

Percebendo a necessidade de retomar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário, abalado por grave crise desencadeada pela decretação de falência de diversas incorporadoras e construtoras, foi atrelado a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o regime nomeado patrimônio de afetação. Este foi concebido com objetivo principal de assegurar a recomposição dos patrimônios dos adquirentes de uma unidade autônoma, no caso de falência da incorporadora ou construtora.

O patrimônio de afetação, mesmo não sendo imposta a sua adoção, causou e causa mudanças no setor imobiliário, revivendo as esperanças das pessoas ao realizar o sonho da casa própria e em investimentos nessa área. Tal regime tende a ganhar cada vez mais espaço dentro da realidade social que se encontra carente de soluções para o problema habitacional.

Sendo assim, observa-se o quão importante é a afetação de patrimônio para o mercado imobiliário e sua segurança, possibilitando aos interessados na compra terem acesso às informações essenciais acerca da incorporação, credibilidade do proprietário e do Incorporador, situação do terreno, além de fornecer aos compradores elementos técnicos para o acompanhamento das obras e a fiscalização da atuação do Incorporador. Desta forma, é oferecido uma garantia a mais para os adquirentes

de incorporações imobiliárias, bem como tornou a adoção da segregação de patrimônio, e todos os demais decorrentes, atrativos ao empresariado.

Portanto, a intenção deste estudo é apresentar com clareza e objetividade, a atividade da incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação como ferramenta confiável de maneira que fortaleça a junção incorporador-adquirente, tornando-se favorável para as empresas direcionadas à atividade de Incorporação Imobiliária, e que priorizem a constituição do Patrimônio de Afetação para cada empreendimento construído.

### **1.3 Problema de pesquisa**

Quais são os benefícios ocasionados para as partes envolvidas no processo de registro de um empreendimento e como as vendas podem ser fomentadas através desse mecanismo?

### **1.4 Objetivos**

#### ***1.4.1 Objetivo geral***

Analisar quais as prerrogativas dos empreendimentos registrados como incorporação, sob patrimônio de afetação.

#### ***1.4.2 Objetivos específicos***

- a) Descrever as etapas da incorporação imobiliária;
- b) Abordar o regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária;
- c) Demonstrar os benefícios que o regime do patrimônio de afetação gera para os incorporadores e adquirentes das unidades autônomas.

## 1.5 Justificativa

Observando a necessidade de diminuir a queda e a falta de entrega de unidades imobiliárias por algumas construtoras e incorporadoras no país, foi identificado o objetivo desta pesquisa, que visa analisar a relevância da criação do patrimônio de afetação e sua aplicação nos empreendimentos, para dar maior segurança ao comprador do imóvel, quando efetuar aquisição de uma unidade autônoma com base na Lei nº 10.931 de 2004.

A presente pesquisa busca mostrar, também, etapas pré-definidas de como é iniciado o processo das incorporadoras e construtoras para realizar o requerimento de patrimônio de afetação junto aos seus empreendimentos registrados como incorporação.

Para os pesquisadores, engenheiros civis, arquitetos, advogados e contadores, é de suma importância entender como funciona a incorporação imobiliária, considerando ser um tema pouco explorado de forma abrangente.

A relevância deste estudo, para a sociedade, reside no fato de expor de forma essencial a necessidade do patrimônio de afetação de maneira direta para o combate a inadimplência de entregas das unidades habitacionais.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 Construção civil no Brasil

A Construção Civil é integrada por uma série de atividades com diferentes graus de complexidade, ligadas entre si por uma vasta diversificação de produtos, com processos tecnológicos variados, vinculando-se a diferentes tipos de demanda. Amorim (1995) e Mello (2007) citam que esse setor abriga desde indústrias de tecnologia de ponta e capital intensivo, como cimento, siderurgia, química, até milhares de microempresas de serviços, a maior parte com baixo conteúdo tecnológico.

Pode-se afirmar, ainda, que uma das características marcantes do setor da Construção Civil é a sua heterogeneidade. Nas últimas décadas, o grande crescimento da população e dos centros urbanos, fez com que houvesse ampla necessidade de evolução das técnicas e materiais utilizados na construção civil.

No Brasil, ainda na época das grandes expedições navais, as primeiras construções eram rudimentares, com malocas e ocas de madeiras e folhas de árvores feitas pelos próprios índios, com intuito de se proteger contra as intempéries do tempo e de possíveis predadores.

Com a chegada dos colonizadores portugueses, a construção civil passou a ser mais presente no território nacional. Durante este período houve três principais grupos de construções: obras oriundas da exploração da cana-de-açúcar e pau-brasil; obras de segmento militar como quartéis, fortalezas, cadeias e edifícios públicos; e obras civis como comércios, igrejas, moradia, moinhos e armazéns. Vargas (1998) diz que nesses edifícios dominava-se as técnicas de taipas de pau-a-pique e pilão.

O Brasil colonial teve seu principal feito, no ramo da construção, com a edificação de palácios e igrejas. Localizadas mais comumente em locais altos, como morros, as igrejas eram idealizadas pelos próprios grupos religiosos e ainda hoje, muitas se encontram de pé mostrando além da carga cultural, a longevidade de tais obras feitas com materiais primários.

O primeiro grande incentivo à construção civil no país ocorreu nas décadas de 1940 a 1950, quando o grande investimento estatal fez com que o setor evoluísse

fortemente. Durante o governo de Juscelino Kubitscheck houve a implementação do Plano de Metas, o que tornou o ramo uma atividade industrial de importante relevância tanto social quanto econômico.

A demanda criada com as novas medidas gerou grande número de empregos e maior interesse na criação de novas empresas de construção. Foi neste período também que houve um dos maiores projetos arquitetônicos e civil no país: a criação da cidade de Brasília idealizada pelo próprio Juscelino, que colocou todo o setor em evidência.

Até meados dos anos 60, as edificações comerciais e residenciais ainda eram desregulamentadas. A partir disso, implantou-se o Memorial de Incorporação de 1966 que, segundo Cunha (2012), ofertou mais garantias às operações, pois as construções tinham que seguir estritamente o exposto nos documentos, que continham todas as informações e características referentes ao empreendimento que será executado.

Já nos anos 1990, o grande volume de pessoas que se mudavam para os centros populacionais fez com as empresas da área focassem cada vez mais na qualidade de suas edificações. Com o aumento das construtoras e a necessidade cada vez maior de mão de obra, a construção civil passou a ser uma das maiores fontes de empregos do país.

A construção civil é uma forte empregadora. Diferente de outros setores, como o automobilístico, por exemplo, é uma atividade na qual a mão de obra humana é muito necessária. Nesse aspecto, ela é fundamental na retomada da economia (EM MOVIMENTO, 2017).

A queda e a ascensão do setor impactam diretamente na economia do país, sendo evidente a importância de investimento para o desenvolvimento e crescimento do segmento. Segundo o Departamento da Indústria da Construção (DECONIC, 2008), o macro setor da construção civil era responsável por 13,8% do Produto Interno Bruto (PIB) nacional, sendo um dos principais colaboradores na época da publicação. Em 2017, o setor chegou a ter retração de 9,2%, de acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon – SP) (QUINTÃO, 2019). Contudo, é notória a evolução da construção civil no Brasil. A busca por edificações mais práticas e seguras fez com que o setor desse um grande salto, em

contrapartida a falta de incentivos estatais, atualmente fez com que houvesse grande baixa.

## 2.2 Incorporação imobiliária

De acordo com Rizzardo (2018), incorporação imobiliária é a atividade que procura unir pessoas e fundos para construção de edificações divididas em unidades imobiliárias individualizadas e discriminadas. Elas se destinam à venda, a qual processa durante a construção da edificação.

Conceitualmente, entende-se incorporar por dar corpo, reunir. “No setor imobiliário significa construir edifício, comercial ou residencial, com a participação financeira de diversos condôminos” (MICHAELIS, 2019). Segundo o vocábulo, a incorporação requer um projeto de um prédio a ser construído em um terreno, atendendo aspectos técnicos, especificidades do local e legislações vigentes, especialmente no tocante à legislação urbanística que define como será utilizado o solo em espaço urbano.

Já no campo jurídico, incorporar é definido, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 28, § 2º, como 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.

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

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 (BRASIL, 1964).

Impulsionado pelos negócios imobiliários, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de viabilizar o processo para construir e vender unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

Sobre a participação no Produto Interno Bruto-PIB brasileiro a construção civil detém participação representativa dentro da economia nacional, contribuindo para geração de empregos e para a redução do déficit habitacional. O governo, por sua vez, reconhecendo tal importância, oferece incentivos fiscais com políticas favoráveis (CHALHUB, 2005, p.40).

Nascimento (2013), por sua vez, define a atividade da incorporação imobiliária como um processo de venda ou promessa de venda de uma unidade imobiliária antes de sua conclusão, desde que se tenha um projeto aprovado ou que já tenha iniciado a etapa das obras e que ainda esteja sob responsabilidade do incorporador. De acordo com o autor, não se caracteriza incorporação imobiliária a atividade que visa a construção de um edifício com a finalidade de uso próprio ou para fins locatícios, e nem a alienação da unidade após a licença de habitação (“habite-se”).

Como parte de uma incorporação imobiliária, tem-se o incorporador.

### **2.3 Incorporador imobiliário**

O incorporador, até ser editada a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, não tinha uma situação regulada. Por essa razão, muitas vezes chegou-se a equipará-lo ao corretor da transação e isentá-lo de maiores responsabilidades. Entretanto, a partir da lei, em seu artigo 29, foi definido como 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 (BRASIL, 1964).

A figura do incorporador tem papel central no negócio imobiliário, sendo ele o responsável pelo controle físico-financeiro, execução e condução do empreendimento. Uma vez caracterizada a atividade empresarial de incorporação imobiliária, resulta que o incorporador será o titular desse negócio, sendo ele quem toma a iniciativa de mobilizar os fatores de produção necessários para a realização da construção e para a oferta das unidades futuras no mercado.

Portanto, o incorporador é quem está envolvido, direta ou indiretamente, em todas as etapas do empreendimento. Ele se responsabiliza pela busca de terrenos e análise de viabilidade do empreendimento, habitualmente, no modelo de condomínio edilício, definindo com o proprietário do terreno a forma de aquisição deste bem imóvel, sendo muito comum o modelo de permuta por unidades construídas no próprio terreno.

Além disso, o incorporador é responsável por cuidar dos trâmites legais para concessão do alvará de construção, concebe o projeto, realiza diretamente ou por intermédio de terceiros a venda das unidades e, enfim, constrói ou delega a construção, sob sua supervisão. Também é comum que, ainda, decida com o agente financiador da obra, uma linha de crédito em condições predeterminado contratualmente, a ser ofertado para os futuros adquirente.

Diante da complexidade das operações desta natureza, o mercado imobiliário demanda cada vez mais profissionalização, a qual se responsabiliza com o consumidor pela boa qualidade e entrega da unidade imobiliária. Sendo assim, muito fácil de confundir o incorporador com a figura do construtor. As pessoas habilitadas para incorporar foram definidas pela Lei 4.591/1964, art. 31:

A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário com título que satisfaça os requisitos de alínea a do art. 32;
- b) o construtor ou corretor de imóveis.
- c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente (BRASIL, 1964).

Ao se analisar o papel do incorporador, faz-se necessário traçar os direitos e obrigações, fazendo jus ao incorporador receber o preço estabelecido e ao adquirente a unidade almejada.

### **2.3.1 Direitos do incorporador**

Assim como a Lei nº 4.591 de 1964 e a Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965 – que estabelece medidas de estímulo à indústria da construção civil, Rahme (2017) destaca que o incorporador tem os seguintes direitos:

- Exigir a assinatura do contrato, logo após escoamento do prazo de carência, quando houver, ou em seguida ao documento preliminar, tudo sob pena de rescisão do ajuste, com perda das prestações e parcelas pagas.
- Exigir judicialmente, por via de ação ordinária de cobrança, as prestações em atraso.
- Reter a entrega da unidade, mesmo depois de sua construção, até que o compromissório comprador, aderente à incorporação, cumpra todas as obrigações assumidas (quando se tratar de contrato de construção, a retenção será exercida pelo condomínio ou pelo construtor – art. 52).
- Rescindir o contrato quando o adquirente ou contratante faltar com o pagamento de 3 prestações, depois de previa notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora (art. 63) (RAHME, 2017).

Dada essa concepção, torna-se evidente que com a criação de direito real, instituída na Lei nº 4.864/1965, foi uma grande inovação a favor dos adquirentes de unidades, como também do incorporador. Para que a relação entre incorporador e adquirente funcione da forma mais produtiva possível, é preciso observar algumas obrigações diante do incorporador.

### **2.3.2 Obrigações do incorporador**

Conforme a interpretação de Rahme (2017), no Curso de Incorporação de Edifícios, diante da Lei 4.591/64 e Lei 4.864/65, o incorporador tem as seguintes obrigações:

- Providenciar a inscrição da incorporação no registro imobiliário (art. 32 da Lei 4.591/64).
- Indicar o número do registro da incorporação em todos os anúncios (salvo os publicados na seção de anúncios “classificados” dos jornais) e quaisquer papéis relativos ao empreendimento (art. 32, § 3º da Lei 4.591/64).

- Atualizar a documentação e revalidar o registro provisório da incorporação, se no prazo de 180 dias, esta não estiver concluída (art. 33 da Lei 4.591/64, combinado com art. 12 da Lei 4.864/65).
- Consignar em todos os documentos preliminares o prazo de carência (art. 34, § 3º).
- Denunciar, se for o caso, a desistência da incorporação ao Registro de Imóveis, comunicando-a imediatamente aos adquirentes (art. 34, § 4º, e § 2º do art. 35).
- Promover dentro de 60 dias a contar do termo final do prazo de carência, se houver, a celebração dos contratos relativos à fração ideal do terreno e à construção e da convenção do condomínio. Não havendo prazo de carência, os 60 dias se contam da data de qualquer documento de ajuste preliminar (arts. 35 e 66, III, da Lei 4.591/64, e art. 13 da Lei 4.864/65).
- Pagar a multa de 50% sobre a quantia que houver recebido, cobrável por via executiva pelo adquirente ou candidato à aquisição, se deixar de outorgar os contratos definitivos (art. 35, § 5º).
- Mencionar nos contratos de construção os nomes dos responsáveis por seu custeio, assumindo-o, quanto às unidades não vendidas (art. 35 § 6º).
- Restituir, no prazo de 30 dias a contar da denúncia da desistência da incorporação, as importâncias recebidas dos adquirentes, sob pena de o fazer em ação executiva, com correção monetária, mais juros de 6% ao ano sobre o total corrigido (art. 36).
- Mencionar em todos os documentos de ajustes a existência de ônus real ou fiscal (arts. 37 e 66, II).
- Consignar no contrato a eventual ocupação do imóvel, a que título, e as condições de sua desocupação (art. 38).
- Discriminar nos contratos a parcela em dinheiro ou a quota-parte da área construída a ser dada em pagamento do terreno e, ainda, se o alienante do terreno ficou, ou não, sujeito a qualquer prestação ou encargo (art. 39).
- Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda, se constar preço (excetuam-se os anúncios classificados dos jornais), e se tratar de construção pelo regime de empreitada reajustável, consignar o preço da fração ideal do terreno e o da construção; consignar esses preços isoladamente em ideal do terreno e o da construção; consignar esses preços isoladamente em quaisquer papeis destinados a realização da incorporação pelo regime de empreitada reajustável, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos, etc (art. 56).
- No regime de construção por administração, mencionar no contrato a data em que se iniciara efetivamente a obra e o montante do orçamento do seu custo, elaborando de conformidade com as normas do art. 53, II, atualizando-se esse montante no caso de ajustes celebrados até as fundações, após o término das mesmas e nas transferências ou sub-rogações do contrato (art. 59).
- Em toda publicidade ou propaganda escrita (exceto nos anúncios classificados dos jornais) destinada a promover a construção pelo regime de administração em que conste preço (não constando, fica dispensado o pormenor), discriminar o custo do terreno e o orçamento atualizado da construção, com as atualizações previstas nos arts. 59 e 60 da Lei 4.591/64, indicando-se o mês a que se refere o orçamento e o tipo padronizado previsto para a construção (art. 62).
- Mencionar em todos os papeis utilizados para a incorporação pelo regime de construção por administração, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes, os dados mencionados na alínea anterior (art. 62, § 1º).
- Requer a averbação da construção após a expedição do "habite-se".

- Comparecer às assembleias de contratantes que tiver convocado (art. 49 § 3º).
- Fiscalizar o pagamento, pelo construtor e empreiteiros, de contribuições fiscais, previdenciárias, etc. (RAHME, 2017).

Também constituem obrigações do incorporador, a apresentação de informações claras e precisas sobre o empreendimento, quando da oferta e contratação com os possíveis adquirentes. O artigo 35-A da Lei nº 4.591/1964 (incluído pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018), determina que o incorporador informe nos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, devendo conter as seguintes informações:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018) (BRASIL, 1964).

Diante disso, observa-se que a incorporação imobiliária é cercada por um conjunto de procedimentos a serem obedecidos, de acordo com os preceitos legais, a fim de que sejam respeitados os direitos e deveres ao incorporador e aos adquirentes. Porém, mesmo com o aparato legal, ainda há problemas com empresas que prometem e não entregam aos adquirentes, que adquiriram esses bens por meio de promessa de compra e venda de imóveis provenientes de incorporação imobiliária. Assim, foi criada mais uma norma na tentativa de minimizar a ocorrência dessa situação, denominado de Patrimônio de Afetação.

## **2.4 Patrimônio de Afetação**

A incorporação imobiliária no Brasil dispõe de uma legislação específica desde 1964, conforme a Lei 4.591. Porém, mesmo tendo o aparato jurídico, não existia uma proteção para os valores pagos pelos compradores de unidades autônomas de uma incorporação em caso de falência da empresa. Com o propósito de corrigir o problema,

foi disposto a Medida Provisória (MP) nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, deixando a cargo do incorporador a decisão de promover a afetação sobre o patrimônio do empreendimento.

Em 02 de agosto de 2004, a MP deu origem a Lei nº 10.931, alterando a Lei nº 4.591 de 1964, instituindo o patrimônio de afetação. A lei teve sua concepção diante da insegurança jurídica pelo excesso de processo pertencente à massa falida da Encol. Em vista disso, é interessante compreender a origem do patrimônio de afetação, abordando brevemente sobre o caso Encol.

#### **2.4.1 Caso Encol**

O mercado imobiliário no Brasil pode ser caracterizado em duas etapas, definida como “pré-Encol”, a qual incorporadoras frequentemente acumulavam recursos apreendidas para diversos empreendimentos em apenas uma administração e contabilidade, que fortalecia o risco de insolvência da empresa, podendo prejudicar o andamento das obras. E a segunda etapa definida como “pós-Encol”, que fez surgir o patrimônio de afetação na legislação brasileira após a quebra da até então grande incorporadora.

Durante quase quatro décadas, a Encol foi a maior incorporadora do país. E para chegar a este patamar, atingindo uma grandeza de negócios, utilizou-se de uma metodologia inovadora de negócios e bastante eficiente: aceitava bens como parte do pagamento, tais como joias, carros e outros bens. O importante era efetuar a venda.

As vendas antecipadas serviam para financiar as obras seguintes, com sorte que a empresa não deixaria de realizar vendas, caso contrário não seria possível arcar com a construção dos futuros empreendimentos. Contudo, durante a segunda metade da década de 90, houve uma oferta de imóveis superior do que o mercado poderia captar. E sem conseguir vender, a empresa abandonou 710 obras em todo país, deixando 43 mil famílias prejudicadas e 23 mil pessoas desempregadas com a decretação da falência.

Durante uma reunião entre o conselho diretor, no dia 26 de abril de 1994, a pauta era a prestação de contas e apresentação de diretrizes para a solução da crise financeira. A estratégia aprovada foi enganar seus clientes para que pensassem que

a obras seguiam um ritmo normal de trabalho, omitindo a real crise econômica. Nota-se que os dirigentes adotaram uma postura para salvar o próprio patrimônio e não a empresa.

Com o reflexo da credibilidade ameaçada no mercado, em 1994 o Ministério Público Federal abriu um inquérito contra a Encol, a fim de investigar de emissão de notas fiscais falsas e a sonegação fiscal. Ainda no mesmo ano, com a notória instabilidade, o Banco do Brasil elaborou uma condição de intervenção na administração da incorporadora, concordante ao não cumprimento de suas obrigações.

A partir do ocorrido, o caso da Encol trouxe melhorias para o sistema de proteção dos adquirentes de imóvel na planta. Especialistas do segmento imobiliário passaram a considerar a necessidade da criação de um instrumento que oferecesse maior garantia aos compradores e as instituições financeiras, definindo-se na Lei nº 10.931. Desta forma, Silva (2010) ressalta:

Com o patrimônio de afetação, pretende-se criar condições para que os adquirentes das frações ideais vinculadas às unidades autônomas a construir não fiquem sujeitos a eventuais percalços financeiros que possam atingir o incorporador, sejam eles decorrentes de má gestão de seus negócios ou de outros fatores que possam acarretar a insolvência ou falência, ou possam retirar do incorporador as condições econômicas necessárias para concluir a incorporação (SILVA, 2010, p.173).

Portanto, depreende-se que o Patrimônio de Afetação oferece diversas medidas, que além de proteger o bem a ser adquirido a prazo, possibilita o crescimento no mercado imobiliário, um fato marcante devido a fraqueza e vulnerabilidade que existia neste setor.

#### **2.4.2 Composição do Patrimônio de Afetação**

O mercado imobiliário está no centro das atividades direcionadas à construção civil, norteando o processo da construção. Mesmo com grandes responsabilidades, o mercado imobiliário era totalmente instável, o adquirente não possuía nenhuma garantia no que diz respeito à compra e venda de imóveis.

Diante de tanta desorganização, no final de 1964 foi decretada a Lei nº 4.591, que trouxe ferramentas necessárias para a regulação. Para Chalhub (2010), o patrimônio de afetação concede maior proteção aos adquirentes de unidades imobiliárias, declarando que:

[...] seria de todo conveniente atribuir a cada incorporação imobiliária o caráter de patrimônio de afetação, de modo que o conjunto de direitos e de obrigações do empreendimento ficasse vinculado à consecução desse negócio, especificamente, protegendo-o de eventuais alterações patrimoniais negativas do incorporador, mecanismo que, por via de consequência, daria efeito prático à norma contida na Lei n.º 4.591/64, que prevê a substituição do incorporador nas hipóteses que menciona (CHALHUB, 2010, p.67).

Como esse regime, todo o acervo patrimonial da incorporação é suscetível de afetação, especificamente: terreno, acessões, receitas pertencentes às vendas, encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários. Esses são destinados à consecução da incorporação em função da entrega das unidades aos respectivos adquirentes. No entendimento de Rahme (2017):

Patrimônio de afetação é o mecanismo opcional de proteção do comprador, que “blinda” o empreendimento imobiliário, não permitindo que, em caso de falência do incorporador, este empreendimento se agregue à massa falida, dando condições aos condôminos de continuar e construir a construção (RAHME, 2017, p.17).

Com efeito, tudo que estiver sob regime de afetação torna-se incomunicável no que se refere ao patrimônio do incorporador. Da mesma maneira, isso acontece com os possíveis patrimônios afetados, até o encerramento da incorporação.

No aspecto financeiro, o incorporador fica impossibilitado de utilizar recursos de um determinado empreendimento em outro, prática muito comum no caso Encol. O patrimônio de afetação representa, na prática, uma segurança que todos os valores pagos serão destinados naquele destinado empreendimento, sem o risco de desviar os recursos. Além disso, todos recursos destinados para a execução do patrimônio de afetação devem ser mantidos em conta de depósito especificamente aberta para o empreendimento.

Essa espécie de divisão de patrimônio, trata-se da imobilização do patrimônio até o alcance da sua finalidade. Uma forma de segurança da incorporação, uma vez que para iniciar as obras é necessário possuir de todos os recursos, de maneira a conseguir manter a continuidade das obras, consciente que o ressarcimento dos

valores gastos somente será disponível quando a alienação dessas unidades a terceiros.

Vale ressaltar que, para que a divisão de obrigações seja clara, para o adquirente e o incorporador, é de suma importância que especifique na escrituração contábil realizada pelo incorporador para cada empreendimento imobiliário, o que deverá ser submetido ao patrimônio de afetação. Dessa forma, somente será responsabilizado pelas obrigações que estiverem vinculação de um determinado empreendimento.

Importante mencionar também que, alguns bens ficam excluídos do patrimônio de afetação, de acordo com a art. 31-A, §8º, da Lei 4.591/1964 excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58). (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (BRASIL, 1964).

Por sua vez, Rocha (2005) demonstra resumidamente os parâmetros para a constituição do patrimônio de afetação:

Considera-se constituído o patrimônio de afetação a partir da averbação do termo de opção, devidamente firmado pelo incorporador e, se for o caso, pelos demais titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, no ofício de Registro de imóveis competente, a qualquer tempo, desde a data de registro do memorial de incorporação até a data de averbação da conclusão da obra. Não impedirá a averbação a existência de ônus reais constituídos para garantir o pagamento do preço de sua aquisição do imóvel objeto da incorporação, ou para garantir o cumprimento da obrigação de construir o empreendimento (ROCHA, 2005. p.153-165).

Por fim, o art. 31-E, da Lei nº 4.591, de 1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004, dispõe a respeito da extinção do Patrimônio de Afetação:

I – averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

- II – revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e
- III – liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º (BRASIL, 1964).

Analisando-se de uma forma geral, o patrimônio de afetação é uma forma de garantia estabelecida pela lei, objetivando proteger o consumidor que irá adquirir aquela unidade autônoma a ser construída, além de proteger o mercado imobiliário. Outra vantagem importante, o incorporador que submete a sua incorporação ao patrimônio de afetação, está reforçando a solidez da empresa, tornando-se cada vez mais confiável e se destacando no mercado.

### 3 METODOLOGIA

A partir do seu principal objetivo relacionado ao método de análise e investigação, a pesquisa promove a descoberta de dados, normas ou leis, proporcionando maior entendimento para resolução de determinada situação ou problema em estudo. De acordo com Gil (2002), a pesquisa pode ser definida como o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo a proposição de respostas aos problemas propostos.

Para o desenvolvimento de uma pesquisa, é necessário um planejamento em que todas as etapas se relacionem. Este capítulo descreve o método de pesquisa, bem como os tipos de pesquisas, metodologia, sua população e amostra, coleta e instrumentos que serão utilizados para a análise dos dados, além de suas limitações.

#### 3.1 Tipos de pesquisa

Os tipos de pesquisas são aplicados conforme o objetivo, finalidade e estrutura de abordagem do pesquisador. Em relação a sua finalidade, pode ser classificada em pesquisa aplicada e pesquisa básica.

A pesquisa aplicada busca exprimir um conhecimento que possa ser aplicado, obtendo resposta do problema baseada na interpretação de textos e número. Para Barros e Lehfeld (2000, p. 78), a pesquisa aplicada tem como objetivo “contribuir para fins práticos, visando à solução mais ou menos imediata do problema encontrado na realidade”. Dessa forma, é gerado algum tipo de impacto com a comprovação de resultados.

Já a pesquisa básica está relacionada ao avanço do conhecimento científico, em que o pesquisador busca aprofundar o conhecimento acerca de um determinado assunto. Para Gil (2010), a pesquisa básica aglutina estudos que tem como objetivo completar uma lacuna no conhecimento.

Em frente ao crescente volume de pesquisas, sendo básica ou aplicada, surgiram outros sistemas de classificação, conforme Gil (2010) utiliza da definição proposto pela Adelaide University que:

“Pesquisa básica pura, utilizados somente à ampliação do conhecimento; Pesquisa básicas estratégica, dizem respeito àquelas em que há aquisição de novos conhecimentos direcionados a amplas áreas com vistas à solução de reconhecidos problemas práticos.” (GIL, 2010, p. 26).

Portanto, o presente estudo consiste em uma pesquisa básica pura, pois está voltada para a área acadêmica, com a finalidade de buscar complementar a definição pesquisada anteriormente.

### **3.2 Natureza da pesquisa**

Quanto a natureza de pesquisa, um estudo pode ser classificado em dois tipos: qualitativo ou quantitativo.

#### **A pesquisa quantitativa**

“é uma modalidade de pesquisa que atua sobre um problema humano ou social, é baseada no teste de uma teoria e composta por variáveis quantificadas em números, as quais são analisadas de modo estatístico, com o objetivo de determinar se as generalizações previstas na teoria se sustentam ou não.” (KNECHTEL, 2014, p. 93).

Este tipo de pesquisa busca realizar a coleta de dados através de questionários de múltipla escolha, entrevistas e outros que sejam por perguntas objetivas. Sendo muito comum no mercado, possibilitando avaliar a atuação e opiniões de um determinado grupo ou população.

Por sua vez, de acordo com Martins (2017), a pesquisa qualitativa tem como principal objetivo explorar de forma indutiva os dados estudados, envolvendo questões específicas. Trabalha com o universo dos significados, motivos, crenças, inspirações, valores e atitudes, e requer um envolvimento do pesquisador com a situação estudada, já que ele deverá fazer uma análise teórica dos dados.

A presente pesquisa possui o objetivo de trabalhar com dados predominantemente qualitativos, isto é, os dados coletados não são expressos em números, ou representam um papel menor na análise. Dessa forma, o estudo pode ser classificado com qualitativo, pois a preocupação central está na compreensão e interpretações ao invés de medições.

### 3.3 Pesquisa quanto aos fins

Segundo Gil (2002), a classificação da pesquisa quanto aos fins pode ser realizada de acordo com o seu objetivo geral. Desta forma, é possível classificar a pesquisa em: exploratória, descritiva e explicativa.

- a) Exploratória: de acordo com Gil (2002), a pesquisa exploratória tem por finalidade desenvolver, esclarecer e aprimorar conceitos e ideias, tendo em vista, a formulação de problemas mais precisos ou hipóteses pesquisáveis para estudos posteriores. Habitualmente envolvem levantamento bibliográfico e documental, entrevistas não padronizadas e estudo de caso. Ainda segundo o autor, esse tipo de pesquisa costuma envolver levantamento bibliográfico e documental, entrevistas não padronizadas e estudo de caso, com o objetivo de proporcionar visão geral acerca de determinado fato.
- b) Explicativa: para Gil (2002), a pesquisa explicativa registra fatos, analisa-os, interpreta-os e identifica suas causas e por isso, é o tipo de pesquisa que mais aprofunda o conhecimento da realidade. De acordo com Vergara (2003), a pesquisa explicativa geralmente pressupõe a pesquisa descritiva como base para as suas explicações.
- c) Descritiva: a finalidade da pesquisa descritiva, para Vergara (2003), é observar, registrar e analisar os fenômenos ou sistemas técnicos, estabelecendo correlações entre as variáveis do problema. Sendo assim, pode-se entender então, que este tipo de pesquisa tem o seu foco em analisar, registrar e interpretar os fatos sem ter muita interferência do pesquisador.

Com base os nos conceitos expostos acima, a presente pesquisa tem caráter descritivo, pois se aproxima da descrição das incorporações imobiliária e do conteúdo presente no patrimônio de afetação, onde serão analisados a fim de conhecer sua eficiência e atuação prática.

### 3.4 Pesquisa quanto aos meios

Para Gil (2002), a classificação da pesquisa quanto aos fins é muito importante para a aproximação conceitual do estudo realizado, porém também há a necessidade de se traçar um modelo conceitual e operativo da pesquisa. Por isso, a pesquisa pode ser classificada quanto aos meios de investigação como: estudo de caso, pesquisa de campo, documental, entre outros. Conforme o autor, essa classificação não pode ser considerada rígida, pois nem sempre é possível adequar as características da pesquisa em um desses modelos.

Para Vergara (2003), o estudo de caso visa o exame detalhado de um objeto, permitindo analisar a profundidade dos processos e a relação entre eles. Segundo Gil (2002), o estudo de caso não tem a intenção de proporcionar maior conhecimento sobre o objeto, mas proporcionar uma visão e identificação geral dos problemas e dos fatores que estão envolvidos.

Já a pesquisa de campo consiste em uma pesquisa realizada no local onde ocorre ou ocorreu o fenômeno estudado e apresenta algumas semelhanças com o levantamento ao incluir testes, aplicação de questionários e entrevistas (VERGARA, 2003). Porém, Gil (2002), afirma que o levantamento apresenta maior alcance, enquanto o estudo de campo apresenta maior profundidade e a maior parte do trabalho do pesquisador é realizada pessoalmente, o que garante como vantagem, a geração de resultados mais fidedignos.

Por sua vez, a pesquisa bibliográfica, possui seu desenvolvimento com base em um material já elaborado, com baseado principalmente livros, artigos e leis já desenvolvidos (GIL, 2002).

A pesquisa bibliográfica é feita a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas, e publicadas por meios escritos e eletrônicos, como livros, artigos científicos, páginas de web sites. Qualquer trabalho científico inicia-se com uma pesquisa bibliográfica, que permite ao pesquisador conhecer o que já se estudou sobre o assunto. Existem, porém pesquisas científicas que se baseiam unicamente pesquisa bibliográfica, procurando referências teóricas publicadas com o objetivo de recolher informações ou conhecimentos prévios sobre o problema a respeito do qual se procura a resposta. (DE FONSECA, 2002, p. 32).

Para a elaboração da pesquisa, efetuou-se pesquisas bibliográficas e por meio eletrônico, apresentando também as leis ordinárias vigentes, a fim de agregar na

coleta de informações, permitindo assim o aprofundamento do estudo com interpretações de diferentes autores.

### 3.5 Universo e amostra

É necessário entender os conceitos dos dois termos em questão, para assim, apresentar o universo e amostra da pesquisa. Segundo Vergara (2007), o universo é o conjunto de elementos que possuem características que serão objeto de estudo, o universo é composto por artigos, monografias e trabalhos já escritos sobre Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária.

Estabelecido o universo da pesquisa, é possível partir para a coleta de amostra. Para Marconi e Lakatos (2002), a amostra de uma pesquisa é uma parcela convenientemente selecionada do universo, sendo, então, um subconjunto do universo. É possível identificar a amostra a partir do Quadro 1.

Quadro 1 – Trabalhos correlatados ao tema de estudo.

<b>Ranking</b>	<b>Título</b>	<b>Autor</b>
1	Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária e Efetividade dos Direitos do Consumidor	Alexandre Torres Vedana (2009)
2	O Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária	Pedro Brunelli (2012)
3	A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina	Aline Ochiro Ehara, Érika Tiemi Kimura, Géssica Benício Felipe, Keli Gislaine Almeida e Daniel Ramos Nogueira (2013)
4	A afetação na incorporação Imobiliária	Jefferson Schmitz Kunrath (2016)
5	O patrimônio de afetação e a sociedade de propósito específico nas incorporações imobiliárias	Lígia Caram Petrechen (2016)

Fonte: Autoria Própria (2021)

A partir do Quadro 1, verifica-se que para a amostra foram selecionados cinco tipos de estudos, a fim de contrapor os resultados atingidos em cada pesquisa.

### **3.6 Formas de coleta e análise dos dados**

A coleta e a análise de dados são etapas substanciais para elaboração de um trabalho. Conforme Appolinário (2006), esta fase tem por finalidade a escolha dos métodos utilizados para se obter informações.

Para o desenvolvimento desta pesquisa, foi realizado coleta de dados em livros e artigos relacionados a Construção Civil e, principalmente, as Incorporações Imobiliárias, com foco na busca de informações sobre o Regime de Afetação Patrimonial. A análise, por sua vez, foi constituída a partir dos resultados de tal coleta, cruzando os dados obtidos com a legislação vigente.

### **3.7 Limitações da pesquisa**

No que se refere às limitações desta pesquisa, um fator significativo é a falta de pesquisas voltadas a engenharia, sendo que a maioria é somente baseada na visão das ciências contábeis e jurídicas. Outro ponto de limitação é a insuficiência de estudos atualizados.

No entanto, esta pesquisa poderá abrir caminhos para novos estudos direcionado para profissionais de engenharia civil, que de modo geral está ligado diretamente com a incorporação imobiliária.

## **4 RESULTADOS E ANÁLISE**

### **4.1 Regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária**

O regime de afetação patrimonial, disposto e regido pela Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, é aquele em que o terreno e os serviços ali realizados por uma incorporadora imobiliária, assim como os seus demais bens e direitos vinculados, mantem-se separado do patrimônio do incorporador, estando destinados apenas à construção do empreendimento e a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A afetação tem o intuito de garantir os direitos de ambas as partes envolvidas em um empreendimento – os credores e os adquirentes. O patrimônio de afetação protege os adquirentes contra possíveis situações negativas que, fora deste sistema, o afetaria, fazendo-o perder, por exemplo, a unidade comprada e o montante nela investida.

Por outro lado, a Lei 10.931/2004 permite que, no contrato, seja estipulado que a falta de pagamento por uma das partes pode acarretar sua rescisão, perda da fração do terreno e à parte construída. Tal ocorrência apenas se validará se o não pagamento for acima de 3 prestações do preço da construção e depois de notificação prévia com prazo de 10 dias para pagamento da inadimplência.

Caso aconteça a perda, fica de pleno direito dos representantes efetuar um leilão para compensação do pagamento não efetuado, passando o novo comprador a ter direito à parte. Porém, para que seja válido a compra, o valor do lance deverá ser igual ou superior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, sendo realizado, caso contrário, uma segunda praça. Se, neste segundo leilão, o valor ainda for inferior ao estipulado, será aceito o maior entre os dois lances.

Tratando-se da segurança dos envolvidos no empreendimento, enfatiza-se que o patrimônio de afetação não anula os riscos da incorporação imobiliária, pois esta ainda está sujeita aos riscos de negócios e mercado. Em um regime de afetação, o incorporador assume personalidade jurídica autônoma, cabendo a ele administrar os ativos e passivos próprios.

Frisa-se, portanto, que a constituição de um regime de afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias não é obrigatória. É, portanto, uma opção do incorporador ou responsável pela obra a sua escolha.

## **4.2 Etapas da incorporação imobiliária**

Uma empresa de incorporação imobiliária é responsável por uma série de atividades técnicas, administrativas e financeiras que tem o objetivo de desenvolver um empreendimento. Tal processo é dividido em sete etapas, a saber: definição do empreendimento; aquisição do terreno; registro; projetos; construção; lançamento e venda e encerramento, realizadas de forma que o empreendedor tenha bons resultados quanto ao prazo, qualidade e custos.

A definição de um empreendimento é considerada a etapa fundamental de uma incorporação. A partir dela, é determinada a finalidade da edificação, ou seja, se ela será residencial, comercial ou mista. Também durante esta fase, é definido o padrão do empreendimento, na qual é estabelecido o tipo de acabamento e o tamanho e áreas das unidades autônomas.

Após a definição do empreendimento, parte-se para a escolha de sua localização e público-alvo por meio de uma pesquisa de mercado. Tal busca também influencia sobre o valor das unidades e, conseqüentemente, na viabilidade econômica e financeira para sua construção.

Seguindo a escolha da localização do empreendimento, tem-se a aquisição do terreno. Esta etapa se subdivide em outras quatro: escolha do terreno, contato com o proprietário, realização das propostas de aquisição e fechamento do negócio.

A escolha do terreno é realizada após a definição da área de sua localização e, após esta seleção, segue-se para o contato com o proprietário. Nesta comunicação, o empreendedor busca entender os interesses do possuinte do terreno, para então determinar qual proposta será feita: compra, promessa de compra ou sub-rogação.

A compra se trata do pagamento integral do imóvel de acordo com seu valor de mercado. Já a promessa de compra, é o contrato entre incorporador e o dono do terreno em que o promissário garante o pagamento do valor de mercado ao promitente

após a viabilização da incorporação. Por sua vez, a sub-rogação é uma proposta da venda de uma das unidades como pagamento ao proprietário do terreno.

Com o acordo entre as partes – empreendedor e proprietário – parte-se para a elaboração de um contrato de incorporação. Constituído o documento, realiza-se a emissão do Registro de Incorporação, materializado em um Cartório de Registro de Imóveis. O contrato registrado permite a comercialização das unidades autônomas, estando em conformidade com a Lei de Incorporação – Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 – garantindo a segurança ao adquirente.

Com a realização dessas etapas, dá-se o início da incorporação imobiliária, seguindo, portanto, para a fase de projeto do empreendimento. Então, são necessários arquitetos, engenheiros civis, agrimensores, instaladores, dentre outros profissionais. Esses projetos, em seguida, passam pelo processo de aprovações nos órgãos responsáveis, obtenção do Alvará de Construção e, conseqüentemente, início da execução das obras, que tem um prazo para ser realizado.

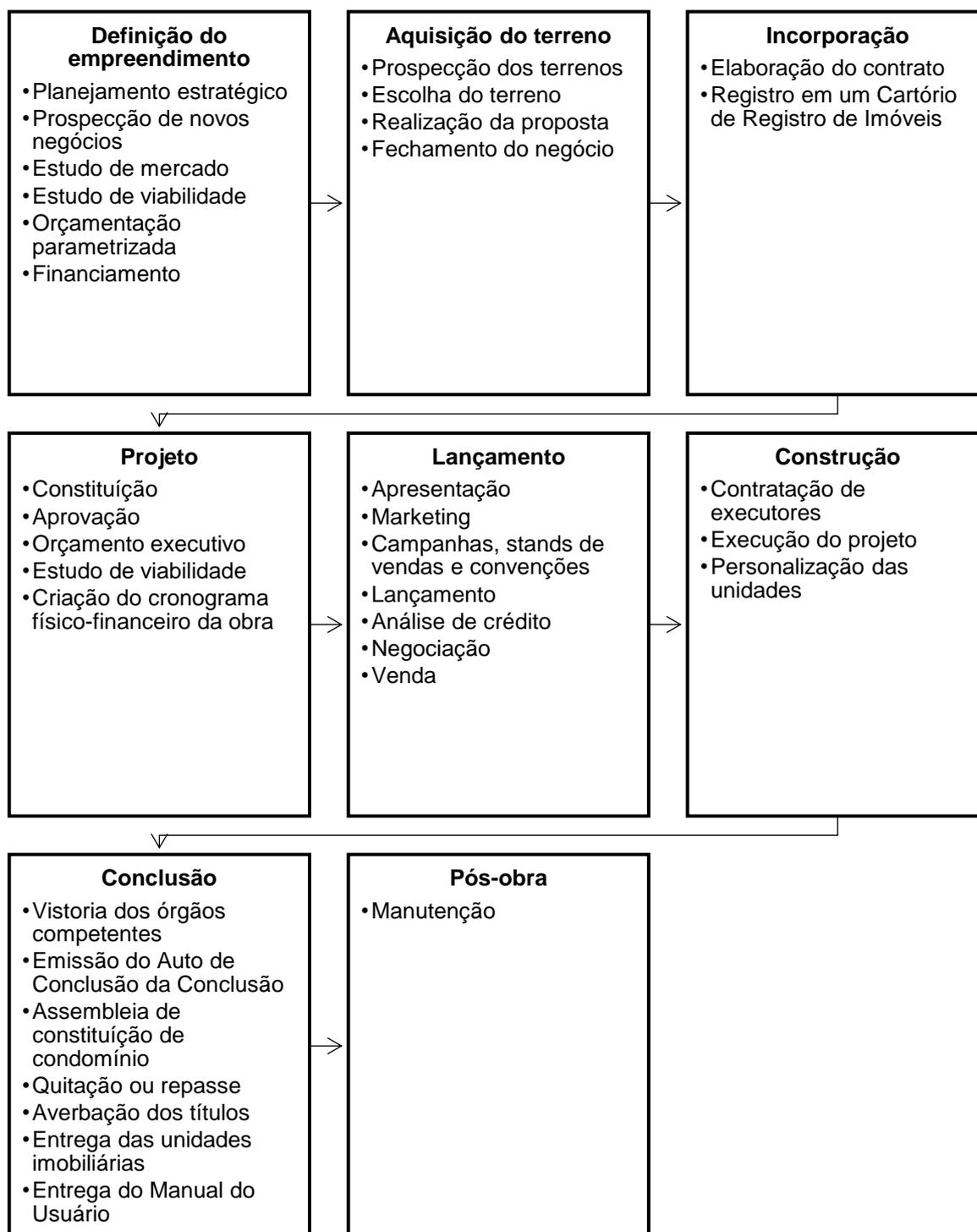
A etapa de construção realiza-se por meio de contratos de empreitadas ou por administração, podendo ser terceirizada ou pelo próprio incorporador na função de construtor. Esta fase encerra-se com a conclusão da obra, vistoria dos órgãos competentes e, por fim, emissão do Auto de Conclusão da Construção – o Habite-se.

Também após o registro da incorporação, é possível iniciar os trabalhos relacionados ao lançamento do empreendimento, apresentação e fechamento dos contratos com os adquirentes. Esta etapa acontece de forma simultânea à de construção, finalizando apenas quando todas as unidades forem vendidas.

Por fim, tem-se a conclusão da incorporação, fase que se dá pela averbação dos títulos, entrega das chaves e início da garantia das unidades autônomas. Durante esta etapa, acontece o repasse bancário dos adquirentes que fizerem uso do financiamento para quitação da dívida com o incorporador e entrega das unidades, que ocorre após a vistoria e possíveis reparos necessários conforme Memorial Descritivo.

A Figura 1 demonstra, por meio de um fluxograma, as etapas da incorporação imobiliária.

Figura 1 - Etapas de uma incorporação imobiliária.



Fonte: Autoria própria (2021)

Como demonstra o fluxograma apresentado na Figura 1, a incorporação imobiliária é dividida em sete etapas – definição do empreendimento, aquisição do terreno, incorporação, projeto, lançamento, construção e conclusão. Destaca-se que

foi adicionado uma oitava etapa, que é a pós-obra, relativa à manutenção do empreendimento durante o seu uso, não sendo, portanto, parte de uma incorporação imobiliária.

Ressalta-se que tais etapas podem variar entre os empreendedores, não sendo um padrão para a realização de incorporação imobiliária. Destaca-se também que os adquirentes devem se atentar ao Manual do Usuário disponibilizado na entrega das unidades, pois neste documento constam orientações para o uso e manutenção em cada sistema da unidade, podendo o usuário perder a garantia caso não cumpra as instruções.

#### **4.3 Benefícios do regime de afetação patrimonial para os incorporadores e adquirentes de unidades autônomas**

Como apresentado, a Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias. Na mudança, introduziu-se o Patrimônio de Afetação, na qual resguarda os bens e direitos do empreendimento em caso de eventual falência da incorporadora.

Como vantagem principal, tem-se a essência do regime de afetação patrimonial, que é a divisão financeira e contábil entre empreendimento e incorporador. O negócio tem Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) e conta bancária separados da corporação, sendo esta exclusiva para receber os valores relativos as comercializações dos imóveis. As retiradas, no caso, só podem ser efetuadas para custear a obra do empreendimento.

Ou seja, o imóvel não está relacionado as obrigações, bens e direitos do incorporador. Caso a incorporadora tenha algum tipo de prejuízo, dívida ou insolvência, o empreendimento a ser realizado e/ou finalizado não será afetado, ficando adstrito ao déficit. Dessa forma, o adquirente detém maior segurança jurídica no negócio, pois, todos os aportes ficarão vinculados ao negócio e a corporação não poderá utilizá-los para outros fins, evitando as conhecidas “pedaladas” no mercado imobiliário e obtendo a certeza da finalização e entrega das unidades.

Ressalta-se que a exceção é quando os recursos financeiros excederem a necessidade relativa à conclusão da obra e ao valor referente ao preço de alienação da fração ideal da unidade vendida, transformando-se em lucro ao empreendedor.

Apesar da instituição do Patrimônio de Afetação não ser obrigatório por parte do empreendedor, sua constituição é extremamente favorável. Primeiramente, ao cliente, por se sentir seguro da compra, a probabilidade da conclusão da compra é maior, amplificando a comercialização do empreendimento como um todo e, conseqüentemente, aumento a confiança em relação ao construtor. Tal prática configura como um possível recurso de mídia, visto que pode ser indicativo de um negócio lícito e com garantias seguras para o público-alvo, ilustrando uma boa imagem do empreendedor.

O estabelecimento do regime de afetação também sujeita ao empreendedor a obtenção de benefícios fiscais, pois, dessa forma, ele pode integrar o Regime Especial de Tributação (RET), que impacta beneficentemente na carga tributária, reduzindo-a. O RET tem caráter irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes e, ao adotá-lo, o incorporador fica sujeito aos pagamentos:

- Mensal unificado de 6% das receitas recebidas correspondendo ao:
  - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) – 2,57%;
  - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) – 1,89%;
  - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) – 0,98%;
  - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) – 0,56%.
- Único de até 4% sobre o faturamento do empreendimento.
  - No caso de imóveis de interesse social que fazem parte do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), atual Programa Casa Verde e Amarela, a alíquota diminui para 1%.

Dessa forma, o Regime Especial Tributário é uma forma significativa de economia fiscal, viabilizando com maior facilidade empreendimentos de custos maiores e menores demandas habitacionais.

De forma geral, o Quadro 2 resume os benefícios do Patrimônio de Afetação.

Quadro 2 - Benefícios da Afetação Patrimonial na Incorporação Imobiliária.

<b>Beneficiário</b>	<b>Benefício</b>
Adquirente	Divisão financeira e contábil
	Instrumento de garantia de entrega das unidades imobiliárias
Incorporador	Ativo para marketing imobiliário
	Controle das operações de cada obra
	Crédito para financiamento menos oneroso
	Regime especial tributário

Fonte: Autoria Própria (2021)

Como é possível analisar a partir do Quadro 2, o Regime de Afetação Patrimonial tem, majoritariamente, benefícios financeiros a ambas as partes envolvidas, tornando mais seguro tanto a realização do empreendimento, quanto a compra de uma unidade.

Em síntese, o Patrimônio de Afetação demonstra a transparência e confiabilidade do empreendedor ao mercado e aos agentes financeiros, e a crença do adquirente ao incorporador, portanto uma segurança maior para as partes.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Regime de Afetação Patrimonial, instituído pela Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, é aquele pelo qual o imóvel e as anuências instrumentos da incorporação imobiliária, assim como seus bens e direitos, mantem-se segregados do patrimônio do empreendedor.

A adoção do regime possibilita que tanto o incorporador quanto o adquirente tenham benefícios e seguranças, principalmente no que se trata do âmbito financeiro. Ainda se tem as vantagens comerciais e fiscais favorável ao empreendedor. Este também se consolida em relação a confiança de mercado, possibilitando o aumento de vendas do seu negócio.

Destaca-se que, em relação a segurança jurídica, o mercado imobiliário depende de ambos as partes – os vendedores se submetem aos compradores, e os compradores se submetem aos vendedores. Isto influencia na redução da distância entre os lados, estabelecendo relações de confiança entre empreendedor e cliente.

Ressalta-se, portanto, que o regime de afetação não garante aos adquirentes que a obra será executada. Conforme a Lei, assegura que há um patrimônio reservado para tal finalidade. Dessa forma, é firmado que o dever por parte dos adquirentes é de fiscalizar constantemente o andamento do empreendimento, pois, caso aconteça a falência ou insolvência civil do incorporador, verifica-se a falta de pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, a afetação patrimonial perde a validade.

Menciona-se, também, que existe a possibilidade do Ministério Público Federal e Receita Federal intimar a incorporadora para apresentar documentos que demonstrem o cumprimento dos requisitos legais da legislação no âmbito da concessão da redução tributária. Visto isso, é de extrema importância que o incorporador cumpra as condicionantes instituídas por lei, a fim de conceder segurança aos promitentes adquirentes das unidades autônomas do empreendimento imobiliário.

Assim, enfatiza-se que a constituição do regime de afetação patrimonial é de faculdade do incorporador, estando, caso contrário – a sua obrigatoriedade, o consumidor mais protegido contra desvios e possíveis desconstituição da empresa

empreendedora. Entretanto, cabe aos promitentes clientes inteirar-se dos seus direitos e garantias e optar por um empreendimento imobiliário que esteja instituído o Patrimônio de Afetação.

Por fim, observa-se que por meio deste trabalho foi possível apresentar a Incorporação Imobiliária e a Afetação Patrimonial, atingindo o objetivo dos pesquisadores. Sugere-se, portanto, a inclusão do tema nas grades curriculares dos cursos voltados à Engenharia, principalmente a Civil, que trabalha diretamente com o assunto.

## REFERÊNCIAS

AMORIM, S.R.L. **Tecnologia, Organização e Produtividade na Construção.**

Tese (Doutorado em Engenharia de Produção), Programa de Pós-graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1995.

APPOLINÁRIO, Fabio. **Metodologia da ciência:** filosofia e prática da pesquisa.

São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2006.

BARROS, A. J. S. e LEHFELD, N. A. S. **Fundamentos de Metodologia:** Um Guia para a Iniciação Científica. 2 Ed. São Paulo: Makron Books, 2000.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Brasília, DF, 1964.

BRASIL. Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965. **Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil.** Brasília, DF, 1965.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.** Brasília, DF, 2004.

BRASIL. Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2004. **Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.** Brasília, DF, 2018.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Brasília, DF, 2001

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

CUNHA, Gabriel de Castro. **A importância do setor de construção civil para o desenvolvimento da economia brasileira e as alternativas complementares para o funding do crédito imobiliário no Brasil**. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2012.

DA FONSECA, João José Saraiva. **Apostila de metodologia da pesquisa científica**. João José Saraiva da Fonseca, 2002.

DEPARTAMENTO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (DECONIC). **Proposta de política industrial para a construção civil – Edificações**: Caderno 1. São Paulo: FIESP, 2008.

EM MOVIMENTO. Por que o Brasil precisa da construção civil para voltar a crescer?. In: **G1 – Em movimento**. 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/especial-publicitario/em-movimento/noticia/por-que-o-brasil-precisa-da-construcao-civil-para-voltar-a-crescer.ghtml>. Acesso em: 15 abr. 2021.

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

\_\_\_\_\_. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

KNECHTEL, Maria do Rosário. **Metodologia da pesquisa em educação: uma abordagem teórico-prática dialogada**. Curitiba: Intersaberes, 2014.

MARTINS, Julio. **Metodologia da Pesquisa Científica**. 2017.

MELLO, L.C. B. B. **Modernização das pequenas e médias empresas de Construção Civil**: impactos dos programas de melhoria da gestão da qualidade. Tese (Doutorado em Engenharia Civil), Programa de Pós-graduação em Engenharia de Civil, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2007.

MICHAELIS. **Incorporar**. São Paulo: Editora Melhoramentos, 2019.

NASCIMENTO, José Fernandes do. **Incorporação imobiliária**: instrumento de efetividade do direito à moradia. Revista Científica A Barriguda, Campina Grande, v. 3, n. 2, p.67-91, mar. 2013.

QUINTÃO, Chiara. PIB da construção fechará 2019 com crescimento de 2%, diz Sinduscon-SP. In: **Valor**. São Paulo, 2019. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2019/12/05/pib-da-construo-fechar-2019-com-crescimento-de-2-pontos-percentuais-diz-sinduscon-sp.ghtml>. Acesso em: 15 abr. 2021.

RAHME, Jamil. Exposição em sala de aula. **Curso Incorporação de Edifícios**, 3 ed. Balneário Camboriú: CIE, 2017.

RIZZARDO. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 5 ed. Rio de Janeiro: GEN/Forense, 2017.

SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2010.

VARGAS, Milton. História da engenharia de fundações no Brasil. In: **Fundações**: teoria e prática. 2 ed. São Paulo: Pini, 1998. p. 34-50.

VERGARA, Sylvia Constant; PECCI, Alketa. Escolhas metodológicas em estudos organizacionais. **Organizações & Sociedade**, v. 10, n. 27, p. 13-26, 2003.

## APÊNDICES

# APÊNDICE A – ARTIGO PUBLICADO PELO CADERNO DE COMUNICAÇÕES UNIVERSITÁRIAS DO 5º SIMPÓSIO DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E GESTÃO – SEAG

O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



ISSN: 2675-1879

## O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

### THE PROPERTY AFFECTATION REGIME IN THE REAL ESTATE DEVELOPMENT

**ARIEL NIEMEYER GUERRA SANCHES  
MARCONI LEMOS CORREA  
NICHOLAS MAXIMINO GONTIJO CORRADI  
MARCONI LACERDA PIRES  
GRASIELA GASPARGONÇALVES**

#### RESUMO

Com o crescimento urbano acelerado, aumentou-se o número de construtoras e empreendimentos, ocasionando um expressivo impacto na sociedade. Consequentemente, houve um acréscimo na paralisação de obras, devido à falta de administração dos construtores e incorporadoras, que declaram falência durante o desenvolvimento dos projetos. Portanto, notou-se a necessidade de criar uma forma segura de investimentos para os consumidores do mercado imobiliário findando na criação da Lei nº 10.931 em 2004, na qual dispõe sobre o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias, complementando, dessa forma, a Lei nº 4.591 de 1964 que trata sobre condomínio em edificações e incorporações. A Lei tem como principal objetivo assegurar a recomposição dos patrimônios dos adquirentes de uma unidade autônoma, no caso de falência da incorporadora ou construtora, porém é optativo e irretratável. Com isso, este estudo tem o objetivo de descrever as etapas pré-definidas do processo de incorporação imobiliária, abordar o regime de afetação patrimonial e demonstrar seus benefícios para empreendedor e adquirentes a partir de uma pesquisa bibliográfica e qualitativa. Dessa forma, demonstra-se que o patrimônio de afetação tem diversas vantagens aos envolvidos, ocasionando num processo mais seguro para ambas as partes.

**Palavras-chave:** Incorporação Imobiliária. Patrimônio de Afetação. Construção Civil.

#### ABSTRACT

As a result of accelerated urban growth, the number of the builders and enterprises increased, causing a significant impact on society. Consequently, there was an addition in the stoppage of construction works, three to the lack of administration of builders and developers, the declared bankruptcy during the development of the projects. Therefore, it was noted the need to create as a form of investments for consumers in the real estate market, ending with the creation of Brazilian Law No. 10931 in 2004, which provides the Affecting Equity of Real Estate Developments, complementing Law No. 4,591 of 1964 which deals with condominiums in buildings and developments. The Law's main objective is to ensure the recomposition of the assets of the acquirers of an autonomous unit, in the event of bankruptcy of the developer or construction company, but it is optional and irreversible. Thereby, this study aims to describe the pre-defined stages of the Real Estate Development process, approach the Equity Financing and demonstrate its benefits for entrepreneurs and purchasers from a bibliographical and qualitative research. Thus, it is demonstrated that the assets of affection have several benefits for those involved, resulting in a safer process for both parties.

**Keywords:** Real Estate Development. Property development. Equity Financing. Construction.

#### Correspondência/Contato

FEAMIG

Rua Gastão Braulio dos Santos, 837  
CEP 30510-120  
Fone (31) 3372-3703  
<http://www.feamig.br/revista>

#### Editora responsável

Raquel Ferreira de Souza  
[raquel.ferreira@feamig.br](mailto:raquel.ferreira@feamig.br)

## 1 INTRODUÇÃO

Devido a crescente taxa de migração do meio rural para o urbano, marcado pela superação da população urbana em relação à população rural, foi se tornando cada vez mais necessário a construção de residências para abrigar uma população em constante crescimento. Este evento estimulou o início da incorporação, com a construção de condomínios em consequência a essa necessidade de uso limitado do espaço urbano.

Dessa forma, a Construção Civil e, conseqüentemente, o mercado imobiliário, obtiveram um forte crescimento, que envolve um conjunto de atividades, de arquitetos e engenheiros até advogados e contadores, todos voltados para um único propósito: garantir que as obras sejam entregues com qualidade para o consumidor final. Atualmente, existem diversas facilidades ofertadas no que tange ao setor imobiliário, sendo considerado uma grande oportunidade para aqueles que querem adquirir unidades autônomas ou para aqueles que pretendem investir com o objetivo de um retorno lucrativo.

A incorporação imobiliária, resumidamente, é a comercialização de imóveis na planta, isto é, os compradores estariam adquirindo o que ainda não está efetivado, apresentando, muitas vezes, insegurança ao cumprimento dos negócios. Ao incorporador, é atribuído a responsabilidade da conclusão da obra e da entrega das unidades, no entanto, embora a precedência do incorporador seja reconhecida de outros empreendimentos anteriores, é gerada uma insegurança ao adquirente, em decorrência dos casos de paralisação da construção por motivos de abandono ou falência de muitos empreendedores.

Diante da vulnerabilidade na qual os adquirentes das futuras unidades se encontram, foi introduzida em 1964, a lei de condomínio e incorporações imobiliárias nº 4.591, que trata o instrumento conhecido como patrimônio de afetação, no qual visa a imunização das unidades autônomas adquiridas em planta em favor dos seus adquirentes. Dessa forma, tal instrumento permite que seja reestabelecido a confiança e segurança ao mercado imobiliário.

Nesta perspectiva, encontra-se o tema deste trabalho, que visa destacar a necessidade de desenvolver um entendimento referente à incorporação registrada sob patrimônio de afetação, um conteúdo de extrema importância para a incorporação imobiliária, o qual trata os aspectos procedimentais, registrais, direitos e deveres do incorporador e adquirentes. Para os pesquisadores, engenheiros civis, arquitetos, advogados e contadores, é de suma importância entender como funciona a incorporação imobiliária, considerando ser um tema pouco explorado de forma abrangente. Para a sociedade, reside no fato de expor de forma

essencial a necessidade do patrimônio de afetação de maneira direta para o combate a inadimplência de entregas das unidades habitacionais.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

### *2.1 Breve histórico da Construção Civil no Brasil e o Caso Encol*

A Construção Civil é integrada por uma série de atividades com diferentes graus de complexidade, ligadas entre si por uma vasta diversificação de produtos, com processos tecnológicos variados, vinculando-se a diferentes tipos de demanda. Amorim (1995) e Mello (2007) citam que esse setor abriga desde indústrias de tecnologia de ponta e capital intensivo, como cimento, siderurgia, química, até milhares de microempresas de serviços, a maior parte com baixo conteúdo tecnológico.

Pode-se afirmar, ainda, que uma das características marcantes do setor da Construção Civil é a sua heterogeneidade. Nas últimas décadas, o grande crescimento da população e dos centros urbanos, fez com que houvesse ampla necessidade de evolução das técnicas e materiais utilizados na construção civil.

O primeiro grande incentivo à construção civil no país ocorreu nas décadas de 1940 a 1950, quando o grande investimento estatal fez com que o setor evoluísse fortemente. Durante o governo de Juscelino Kubitschek houve a implementação do Plano de Metas, o que tornou o ramo uma atividade industrial de importante relevância tanto social quanto econômico.

A demanda criada com as novas medidas gerou grande número de empregos e maior interesse na criação de novas empresas de construção. Foi neste período também que houve um dos maiores projetos arquitetônicos e civil no país: a criação da cidade de Brasília idealizada pelo próprio Juscelino, que colocou todo o setor em evidência.

Até meados dos anos 60, as edificações comerciais e residenciais ainda eram desregulamentadas. A partir disso, implantou-se o Memorial de Incorporação de 1966 que, segundo Cunha (2012), ofertou mais garantias às operações, pois as construções tinham que seguir estritamente o exposto nos documentos, que continham todas as informações e características referentes ao empreendimento que será executado.

Já nos anos 1990, o grande volume de pessoas que se mudavam para os centros populacionais fez com as empresas da área focassem cada vez mais na qualidade de suas edificações. Com o aumento das construtoras e a necessidade cada vez maior de mão de obra, a construção civil passou a ser uma das maiores fontes de empregos do país.

Contudo, um caso na década de 1990 gerou uma transformação no setor imobiliário brasileiro. Conhecido como Caso Encol, o acontecimento se trata da falência do que foi a maior incorporadora do país durante quatro décadas: a Encol. Para atingir o patamar, a empresa utilizou-se de uma metodologia inovadora de negócios e bastante eficiente: aceitava bens como parte do pagamento, tais como joias, carros e outros bens. O importante era efetuar a venda.

As vendas antecipadas serviam para financiar as obras seguintes, com sorte que a empresa não deixaria de realizar vendas, caso contrário não seria possível arcar com a construção dos futuros empreendimentos. Contudo, durante a segunda metade da década de 90, houve uma oferta de imóveis superior do que o mercado poderia captar. E sem conseguir vender, a empresa abandonou 710 obras em todo país, deixando 43 mil famílias prejudicadas e 23 mil pessoas desempregadas com a decretação da falência.

Com o reflexo da credibilidade ameaçada no mercado, em 1994 o Ministério Público Federal abriu um inquérito contra a Encol, com o intuito de investigar de emissão de notas fiscais falsas e a sonegação fiscal. Ainda no mesmo ano, com a notória instabilidade, o Banco do Brasil elaborou uma condição de intervenção na administração da incorporadora, concordante ao não cumprimento de suas obrigações.

A partir do ocorrido, o caso da Encol trouxe melhorias para o sistema de proteção dos adquirentes de imóvel na planta. Especialistas do segmento imobiliário passaram a considerar a necessidade da criação de um instrumento que oferecesse maior garantia aos compradores e as instituições financeiras, definindo-se a Lei nº 10.931, que instituiu o Patrimônio de Afetação.

## **2.2 Incorporação imobiliária**

De acordo com Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964,

"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" (BRASIL, 1964).

Segundo o vocábulo Michaelis (2019), a incorporação requer um projeto de um prédio a ser construído em um terreno, atendendo aspectos técnicos, especificidades do local e legislações vigentes, especialmente no tocante à legislação urbanística que define como será utilizado o solo em espaço urbano.

Nascimento (2013), por sua vez, define a atividade da incorporação imobiliária como um processo de venda ou promessa de venda de uma unidade imobiliária antes de sua con-

clusão, desde que se tenha um projeto aprovado ou que já tenha iniciado a etapa das obras e que ainda esteja sob responsabilidade do incorporador. De acordo com o autor, não se caracteriza incorporação imobiliária a atividade que visa a construção de um edifício com a finalidade de uso próprio ou para fins locatícios, e nem a alienação da unidade após a licença de habitação ("habite-se").

Como parte de uma incorporação imobiliária, tem-se o incorporador.

### **2.3 Incorporador imobiliário**

O incorporador, até ser editada a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, não tinha uma situação regulada. Por essa razão, muitas vezes chegou-se a equipará-lo ao corretor da transação e isentá-lo de maiores responsabilidades. Entretanto, a partir da lei, em seu artigo 29, foi definido como 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 (BRASIL, 1964).

A figura do incorporador tem papel central no negócio imobiliário, sendo ele o responsável pelo controle físico-financeiro, execução e condução do empreendimento. Uma vez caracterizada a atividade empresarial de incorporação imobiliária, resulta que o incorporador será o titular desse negócio, sendo ele quem toma a iniciativa de mobilizar os fatores de produção necessários para a realização da construção e para a oferta das unidades futuras no mercado.

Portanto, o incorporador é quem está envolvido, direta ou indiretamente, em todas as etapas do empreendimento. Ele se responsabiliza pela busca de terrenos e análise de viabilidade do empreendimento, habitualmente, no modelo de condomínio edilício, definindo com o proprietário do terreno a forma de aquisição deste bem imóvel, sendo muito comum o modelo de permuta por unidades construídas no próprio terreno.

Além disso, o incorporador é responsável por cuidar dos trâmites legais para concessão do alvará de construção, concebe o projeto, realiza diretamente ou por intermédio de terceiros a venda das unidades e, enfim, constrói ou delega a construção, sob sua supervisão. Também é comum que, ainda, decida com o agente financiador da obra, uma linha de crédito em condições predeterminado contratualmente, a ser ofertado para os futuros adquirente.

Diante de tais conceitos, observa-se que a incorporação imobiliária é cercada por um conjunto de procedimentos a serem obedecidos, de acordo com os preceitos legais, a fim de que sejam respeitados os direitos e deveres ao incorporador e aos adquirentes. Porém, mesmo com o aparato legal, ainda há problemas com empresas que prometem e não entregam aos adquirentes, que adquiriram esses bens por meio de promessa de compra e venda de imóveis provenientes de incorporação imobiliária. Assim, foi criada mais uma norma na tentativa de minimizar a ocorrência dessa situação, denominado de Patrimônio de Afetação.

#### **2.4 Patrimônio de Afetação**

A incorporação imobiliária no Brasil dispõe de uma legislação específica desde 1964, conforme a Lei 4.591. Porém, mesmo tendo o aparato jurídico, não existia uma proteção para os valores pagos pelos compradores de unidades autônomas de uma incorporação em caso de falência da empresa. Com o propósito de corrigir o problema, foi disposto a Medida Provisória (MP) nº 2.221, de 4 de setembro de 2001, deixando a cargo do incorporador a decisão de promover a afetação sobre o patrimônio do empreendimento.

Em 02 de agosto de 2004, a MP deu origem a Lei nº 10.931, alterando a Lei nº 4.591 de 1964, instituindo o patrimônio de afetação. A lei teve sua concepção diante da insegurança jurídica pelo excesso de processo pertencente à massa falida da Encol. Neste contexto, Silva (2010) ressalta:

Com o patrimônio de afetação, pretende-se criar condições para que os adquirentes das frações ideais vinculadas às unidades autônomas a construir não fiquem sujeitos a eventuais percalços financeiros que possam atingir o incorporador, sejam eles decorrentes de má gestão de seus negócios ou de outros fatores que possam acarretar a insolvência ou falência, ou possam retirar do incorporador as condições econômicas necessárias para concluir a incorporação (SILVA, 2010, p.173).

Portanto, depreende-se que o Patrimônio de Afetação oferece diversas medidas, que além de proteger o bem a ser adquirido a prazo, possibilita o crescimento no mercado imobiliário, um fato marcante devido a fraqueza e vulnerabilidade que existia neste setor.

##### **2.4.1 Composição do Patrimônio de Afetação**

Para Chalhub (2010), o patrimônio de afetação concede maior proteção aos adquirentes de unidades imobiliárias, declarando que:

[...] seria de todo conveniente atribuir a cada incorporação imobiliária o caráter de patrimônio de afetação, de modo que o conjunto de direitos e de obrigações do empreendimento ficasse vinculado à consecução desse negócio, especificamente, protegendo-o de eventuais alterações patrimoniais negativas do incorporador, mecanismo que, por via de consequência, daria efeito prático à norma contida na Lei n.º 4.591/64,

## O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

que prevê a substituição do incorporador nas hipóteses que menciona (CHALHUB, 2010, p.67).

Com esse regime, todo o acervo patrimonial da incorporação é suscetível de afetação, especificamente: terreno, acessões, receitas pertencentes às vendas, encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários. Esses são destinados à consecução da incorporação em função da entrega das unidades aos respectivos adquirentes. No entendimento de Rahme (2017):

Patrimônio de afetação é o mecanismo opcional de proteção do comprador, que "blinda" o empreendimento imobiliário, não permitindo que, em caso de falência do incorporador, este empreendimento se agregue à massa falida, dando condições aos condôminos de continuar e construir a construção (RAHME, 2017, p.17).

Com efeito, tudo que estiver sob regime de afetação torna-se incomunicável no que se refere ao patrimônio do incorporador. Da mesma maneira, isso acontece com os possíveis patrimônios afetados, até o encerramento da incorporação.

No aspecto financeiro, o incorporador fica impossibilitado de utilizar recursos de um determinado empreendimento em outro, prática muito comum no caso Encol. O patrimônio de afetação representa, na prática, uma segurança na qual todos os valores pagos serão destinados ao empreendimento, sem o risco de desviar os recursos. Além disso, todos os recursos destinados para a execução do patrimônio de afetação devem ser mantidos em conta de depósito especificamente aberta para o empreendimento.

Essa espécie de divisão de patrimônio, trata-se da imobilização do patrimônio até o alcance da sua finalidade. Uma forma de segurança da incorporação, uma vez que para iniciar as obras é necessário possuir de todos os recursos, de maneira a conseguir manter a continuidade das obras, consciente que o ressarcimento dos valores gastos somente será disponível quando a alienação dessas unidades a terceiros.

Vale ressaltar que, para que a divisão de obrigações seja clara, para o adquirente e o incorporador, é de suma importância que especifique na escrituração contábil realizada pelo incorporador para cada empreendimento imobiliário, o que deverá ser submetido ao patrimônio de afetação. Dessa forma, somente será responsabilizado pelas obrigações que estiverem vinculação de um determinado empreendimento.

Importante mencionar também que, alguns bens ficam excluídos do patrimônio de afetação, de acordo com a art. 31-A, §8º, da Lei 4.591/1964 excluem-se do patrimônio de afetação:

## O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58). (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (BRASIL, 1964).

Por sua vez, Rocha (2005) demonstra resumidamente os parâmetros para a constituição do patrimônio de afetação:

Considera-se constituído o patrimônio de afetação a partir da averbação do termo de opção, devidamente firmado pelo incorporador e, se for o caso, pelos demais titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, no ofício de Registro de imóveis competente, a qualquer tempo, desde a data de registro do memorial de incorporação até a data de averbação da conclusão da obra. Não impedirá a averbação a existência de ônus reais constituídos para garantir o pagamento do preço de sua aquisição do imóvel objeto da incorporação, ou para garantir o cumprimento da obrigação de construir o empreendimento (ROCHA, 2005. p.153-165).

Por fim, o art. 31-E, da Lei nº 4.591, de 1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004, dispõe a respeito da extinção do Patrimônio de Afetação:

I – averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;  
 II – revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e  
 III – liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º (BRASIL, 1964).

Analisando-se de uma forma geral, o patrimônio de afetação é uma forma de garantia estabelecida pela lei, objetivando proteger o consumidor que irá adquirir aquela unidade autônoma a ser construída, além de proteger o mercado imobiliário. Outra vantagem importante, o incorporador que submete a sua incorporação ao patrimônio de afetação, está reforçando a solidez da empresa, tornando-se cada vez mais confiável e se destacando no mercado.

### 3 METODOLOGIA

O presente estudo consiste em uma pesquisa básica pura, classificada como qualitativa de caráter descritivo, tendo o objetivo de apresentar as etapas da incorporação imobiliária e os benefícios do regime de afetação patrimonial para os incorporadores e adquirentes de unidades autônomas. Para a elaboração da pesquisa, foi realizado coleta de dados em livros e artigos relacionados a Construção Civil e, principalmente, as Incorporações Imobiliárias, com foco na busca de informações sobre o Regime de Afetação Patrimonial. Além dis-

so, foi efetuado pesquisas bibliográficas e por meio eletrônico apresentando as leis ordinárias vigentes, a fim de agregar na coleta de informações, permitindo assim o aprofundamento do estudo com interpretações de diferentes autores. A análise, por sua vez, foi constituída a partir dos resultados de tal coleta, cruzando os dados obtidos com a legislação vigente.

No que se refere às limitações desta pesquisa, um fator significativo é a falta de pesquisas voltadas a engenharia, sendo que a maioria é somente baseada na visão das ciências contábeis e jurídicas. Outro ponto de limitação é a insuficiência de estudos atualizados. No entanto, esta pesquisa poderá abrir caminhos para novos estudos direcionado para profissionais de engenharia civil, que de modo geral está ligado diretamente com a incorporação imobiliária.

## **4 RESULTADOS E ANÁLISES**

### ***4.1 Etapas da incorporação imobiliária***

Uma empresa de incorporação imobiliária é responsável por uma série de atividades técnicas, administrativas e financeiras que tem o objetivo de desenvolver um empreendimento. Tal processo é dividido em sete etapas – definição do empreendimento; aquisição do terreno; registro; projetos; construção; lançamento e venda e encerramento –, realizadas de forma que o empreendedor tenha bons resultados quanto ao prazo, qualidade e custos.

A definição de um empreendimento é considerada a etapa fundamental de uma incorporação. A partir dela, é determinado a finalidade da edificação, ou seja, se ela será residencial, comercial ou mista. Também durante esta fase, é definido o padrão do empreendimento, na qual é estabelecido o tipo de acabamento e o tamanho e áreas das unidades autônomas.

Após a definição do empreendimento, parte-se para a escolha de sua localização e público-alvo por meio de uma pesquisa de mercado. Tal busca também influencia sobre o valor das unidades e, conseqüentemente, na viabilidade econômica e financeira para sua construção.

Seguindo a escolha da localização do empreendimento, tem-se a aquisição do terreno. Esta etapa se subdivide em outras quatro: escolha do terreno, contato com o proprietário, realização das propostas de aquisição e fechamento do negócio.

A escolha do terreno é realizada após a definição da área de sua localização e, após esta seleção, segue-se para o contato com o proprietário. Nesta comunicação, o empreendedor busca entender os interesses do possuínte do terreno, para então determinar qual proposta será feita: compra, promessa de compra ou sub-rogação.

## O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A compra se trata do pagamento integral do imóvel de acordo com seu valor de mercado. Já a promessa de compra, é o contrato entre incorporador e o dono do terreno em que o promissário garante o pagamento do valor de mercado ao promitente após a viabilização da incorporação. Por sua vez, a sub-rogação é uma proposta da venda de uma das unidades como pagamento ao proprietário do terreno.

Com o acordo entre as partes – empreendedor e proprietário – parte-se para a elaboração de um contrato de incorporação. Constituído o documento, realiza-se a emissão do Registro de Incorporação, materializado em um Cartório de Registro de Imóveis. O contrato registrado permite a comercialização das unidades autônomas, estando em conformidade com a Lei de Incorporação – Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 – garantindo a segurança ao adquirente.

Com a realização dessas etapas, dá-se o início da incorporação imobiliária, seguindo, portanto, para a fase de projeto do empreendimento. Então, são necessários arquitetos, engenheiros civis, agrimensores, instaladores, dentre outros profissionais. Esses projetos, em seguida, passam pelo processo de aprovações nos órgãos responsáveis, obtenção do Alvará de Construção e, conseqüentemente, início da execução das obras, que tem um prazo para ser realizado.

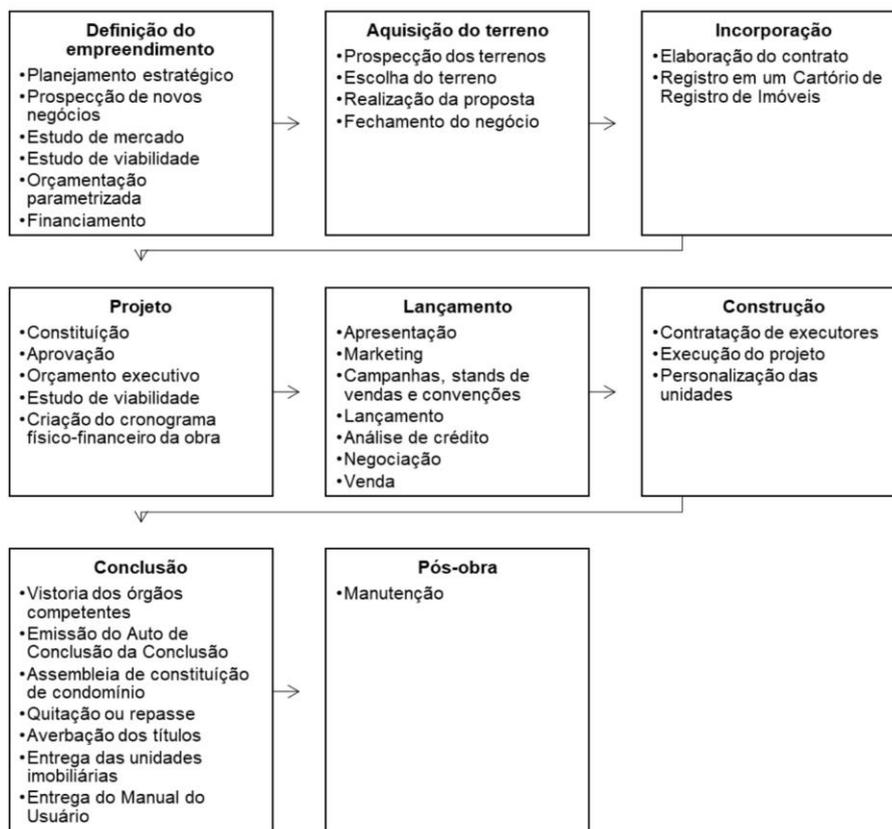
A etapa de construção realiza-se por meio de contratos de empreitadas ou por administração, podendo ser terceirizada ou pelo próprio incorporador na função de construtor. Esta fase encerra-se com a conclusão da obra, vistoria dos órgãos competentes e, por fim, emissão do Auto de Conclusão da Construção – o Habite-se.

Também após o registro da incorporação, é possível iniciar os trabalhos relacionados ao lançamento do empreendimento, apresentação e fechamento dos contratos com os adquirentes. Esta etapa acontece de forma simultânea à de construção, finalizando apenas quando todas as unidades forem vendidas.

Por fim, tem-se a conclusão da incorporação, fase que se dá pela averbação dos títulos, entrega das chaves e início da garantia das unidades autônomas. Durante esta etapa, acontece o repasse bancário dos adquirentes que fizeram uso do financiamento para quitação da dívida com o incorporador e entrega das unidades, que ocorre após a vistoria e possíveis reparos necessários conforme Memorial Descritivo.

A Figura 1 demonstra, por meio de um fluxograma, as etapas da incorporação imobiliária.

## O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Figura 1 - Etapas de uma incorporação imobiliária.**  
Fonte: Autoria própria (2021)

O fluxograma apresentado na Figura 1 demonstra as divisões da incorporação imobiliária, supracitadas anteriormente. Destaca-se que foi adicionado uma oitava etapa, que é a pós-obra, relativa à manutenção do empreendimento durante o seu uso, não sendo, portanto, parte de uma incorporação imobiliária.

Ressalta-se que tais etapas podem variar entre os empreendedores, não sendo um padrão para a realização de incorporação imobiliária. Destaca-se também que os adquirentes devem se atentar ao Manual do Usuário disponibilizado na entrega das unidades, pois neste documento constam orientações para o uso e manutenção em cada sistema da unidade, podendo o usuário perder a garantia caso não cumpra as instruções.

#### **4.2 Benefícios do regime de afetação patrimonial para os incorporadores e adquirentes de unidades autônomas**

Como apresentado, a Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias. Na mudança, introduziu-se o Patrimônio de Afetação, na qual resguarda os bens e direitos do empreendimento em caso de eventual falência da incorporadora.

Como vantagem principal, tem-se a essência do regime de afetação patrimonial, que é a divisão financeira e contábil entre empreendimento e incorporador. O negócio tem Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) e conta bancária separados da corporação, sendo esta exclusiva para receber os valores relativos as comercializações dos imóveis. As retiradas, no caso, só podem ser efetuadas para custear a obra do empreendimento.

Ou seja, o imóvel não está relacionado as obrigações, bens e direitos do incorporador. Caso a incorporadora tenha algum tipo de prejuízo, dívida ou insolvência, o empreendimento a ser realizado e/ou finalizado não será afetado, ficando adstrito ao déficit. Dessa forma, o adquirente detém maior segurança jurídica no negócio, pois, todos os aportes ficarão vinculados ao negócio e a corporação não poderá utilizá-los para outros fins, evitando as conhecidas "pedaladas" no mercado imobiliário e obtendo a certeza da finalização e entrega das unidades.

Ressalta-se que a exceção é quando os recursos financeiros excederem a necessidade relativa à conclusão da obra e ao valor referente ao preço de alienação da fração ideal da unidade vendida, transformando-se em lucro ao empreendedor.

Apesar da instituição do Patrimônio de Afetação não ser obrigatório por parte do empreendedor, sua constituição é extremamente favorável. Primeiramente, ao cliente se sentir seguro da compra, a probabilidade da conclusão da compra é maior, amplificando a comercialização do empreendimento como um todo e, conseqüentemente, aumento a confiança em relação ao construtor. Tal prática configura como um possível recurso de mídia, visto que pode ser indicativo de um negócio lícito e com garantias seguras para o público-alvo, ilustrando uma boa imagem do empreendedor.

O estabelecimento do regime de afetação, também sujeita ao empreendedor a obtenção de benefícios fiscais, pois, dessa forma, ele pode integrar o Regime Especial de Tributação (RET), que impacta beneficemente na carga tributária, reduzindo-a. O RET tem caráter irretroatível enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes e, ao adotá-lo, o incorporador fica sujeito aos pagamentos:

- Mensal unificado de 6% das receitas recebidas correspondendo ao:

## O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) – 2,57%;
- Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) – 1,89%;
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) – 0,98%;
- Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) – 0,56%.
- Único de até 4% sobre o faturamento do empreendimento.
  - No caso de imóveis de interesse social que fazem parte do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), atual Programa Casa Verde e Amarela, a alíquota diminui para 1%.

Dessa forma, o Regime Especial Tributário é uma forma significativa de economia fiscal, viabilizando com maior facilidade empreendimentos de custos maiores e menores demandas habitacionais.

De forma geral, o Quadro 1, resume os benefícios do Patrimônio de Afetação.

**Quadro 1 - Benefícios da Afetação Patrimonial na Incorporação Imobiliária.**

<b>Beneficiário</b>	<b>Benefício</b>
Adquirente	Divisão financeira e contábil
	Instrumento de garantia de entrega das unidades imobiliárias
Incorporador	Ativo para marketing imobiliário
	Controle das operações de cada obra
	Crédito para financiamento menos oneroso
	Regime especial tributário

Fonte: Autoria Própria (2021)

Como é possível analisar a partir do Quadro 2, o Regime de Afetação Patrimonial tem, majoritariamente, benefícios financeiros a ambas as partes envolvidas, tornando mais seguro tanto a realização do empreendimento, quanto a compra de uma unidade.

Em síntese, o Patrimônio de Afetação demonstra a transparência e confiabilidade do empreendedor ao mercado e aos agentes financeiros, e a crença do adquirente ao incorporador, portanto uma segurança maior para as partes.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Regime de Afetação Patrimonial, instituído pela Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, é aquele pelo qual o imóvel e as anuências instrumentos da incorporação imobiliária, assim como seus bens e direitos, mantem-se segregados do patrimônio do empreendedor.

#### O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A adoção do regime possibilita que tanto o incorporador quanto o adquirente tenham benefícios e seguranças, principalmente no que se trata do âmbito financeiro. Ainda se tem as vantagens comerciais e fiscais favorável ao empreendedor. Este também se consolida em relação a confiança de mercado, possibilitando o aumento de vendas do seu negócio.

Destaca-se que, em relação a segurança jurídica, o mercado imobiliário depende de ambos as partes – os vendedores se submetem aos compradores, e os compradores se submetem aos vendedores. Isto influencia na redução da distância entre os lados, estabelecendo relações de confiança entre empreendedor e cliente.

Ressalta-se, portanto, que o regime de afetação não garante aos adquirentes que a obra será executada. Conforme a Lei, assegura que há um patrimônio reservado para tal finalidade. Dessa forma, é firmado que o dever por parte dos adquirentes é de fiscalizar constantemente o andamento do empreendimento, pois, caso aconteça a falência ou insolvência civil do incorporador, verifica-se a falta de pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, a afetação patrimonial perde a validade.

Menciona-se, também, que existe a possibilidade do Ministério Público Federal e Receita Federal intimar a incorporadora para apresentar documentos que demonstrem o cumprimento dos requisitos legais da legislação no âmbito da concessão da redução tributária. Visto isso, é de extrema importância que o incorporador cumpra as condicionantes instituídas por lei, a fim de conceder segurança aos promitentes adquirentes das unidades autônomas do empreendimento imobiliário.

Assim, enfatiza-se que a constituição do regime de afetação patrimonial é de faculdade do incorporador, estando, caso contrário – a sua obrigatoriedade, o consumidor mais protegido contra desvios e possíveis desconstituição da empresa empreendedora. Entretanto, cabe aos promitentes clientes inteirar-se dos seus direitos e garantias e optar por um empreendimento imobiliário que esteja instituído o Patrimônio de Afetação.

Por fim, observa-se que por meio deste trabalho foi possível apresentar a Incorporação Imobiliária e a Afetação Patrimonial, atingindo o objetivo dos pesquisadores. Sugere-se, portanto, a inclusão do tema nas grades curriculares dos cursos voltados à Engenharia, principalmente a Civil, que trabalha diretamente com o assunto.

## REFERÊNCIAS

AMORIM, S.R.L. **Tecnologia, Organização e Produtividade na Construção**. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção), Programa de Pós-graduação em Engenharia de Produção, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1995.

## O REGIME DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Brasília, DF, 1964.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.** Brasília, DF, 2004.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Brasília, DF, 2001

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

CUNHA, Gabriel de Castro. **A importância do setor de construção civil para o desenvolvimento da economia brasileira e as alternativas complementares para o funding do crédito imobiliário no Brasil.** Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2012.

MELLO, L.C. B. B. **Modernização das pequenas e médias empresas de Construção Civil: impactos dos programas de melhoria da gestão da qualidade.** Tese (Doutorado em Engenharia Civil), Programa de Pós-graduação em Engenharia de Civil, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2007.

MICHAELIS. **Incorporar.** São Paulo: Editora Melhoramentos, 2019.

NASCIMENTO, José Fernandes do. **Incorporação imobiliária: instrumento de efetividade do direito à moradia.** Revista Científica A Barriguda, Campina Grande, v. 3, n. 2, p.67-91, mar. 2013.

RAHME, Jamil. Exposição em sala de aula. **Curso Incorporação de Edifícios,** 3 ed. Balneário Camboriú: CIE, 2017.

SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação imobiliária.** São Paulo: Atlas, 2010.