



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
PROJETO DE TRABALHO DE CURSO II**

INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS:

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO COMO DEFESA DA COLETIVIDADE DE ADQUIRENTES

ORIENTANDO (A) – RAFAEL MACHADO DO AMARAL

ORIENTADORA- PROFA. DRA. FÁTIMA DE PAULA FERREIRA

**GOIÂNIA-GO
2025/1**

INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS:

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO COMO DEFESA DA COLETIVIDADE DE ADQUIRENTES

Monografia Jurídica apresentada à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).
Prof.a. Orientadora – Dra. Fátima de Paula Ferreira

GOIÂNIA-GO
2025/1

SUMÁRIO

RESUMO.	5
--------------	---

INTRODUÇÃO

1. PANORAMA CORRENTE DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1.1. COMPLEIÇÃO HISTÓRICA DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

1.1.1 Caso Encol

1.2. INCORPORADOR

1.3. A MECÂNICA DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2. ASPECTOS ESSENCIAIS DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: MEMORIAL E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

2.1. A IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO E SUAS PARTICULARIDADES

2.2. OBJETOS FUNDAMENTAIS DO MEMORIAL DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

2.3. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

3. O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO COM BASE NO SISTEMA DE PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE

3.1. AS TEORIAS DO PATRIMÔNIO E DA AFETAÇÃO

3.2. A PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE NOS PRECEITOS DA LEGISLAÇÃO

3.3. O SISTEMA DE PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE NO REGIME DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

3.4. A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO SOB A PERSPECTIVA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CÓDIGO CIVIL

3.5. VISÃO GERAL SOB O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

3.6. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO NO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

4. PANORÂMAS RELEVANTES ENTRE A RELAÇÃO ADQUIRENTE-INCORPORADOR

4.1. O ADQUIRENTE E O INCORPORADOR

4.2. PRINCÍPIOS NORTEADORES DA RELAÇÃO ADQUIRENTE-INCORPORADOR

CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RESUMO: Este trabalho tem como objetivo analisar a legislação relacionada à incorporação imobiliária, com ênfase na proteção dos direitos dos adquirentes em casos de abandono ou atraso das obras. Para tanto, realiza-se uma revisão de literatura envolvendo doutrinas, legislações e jurisprudências pertinentes ao tema. O foco central é examinar a importância do patrimônio de afetação como mecanismo de defesa dos interesses dos condôminos, abordando as medidas legais disponíveis para assegurar a conclusão das edificações e a preservação dos direitos dos compradores. Nesse contexto, busca-se contribuir para uma melhor compreensão do tema e destacar sua relevância no cenário jurídico atual.

PALAVRAS-CHAVE: Interesses dos Condôminos. Patrimônio de Afetação. Direito Imobiliário. Proteção dos Adquirentes. Abandono de Obras, Conclusão das Edificações.

INTRODUÇÃO

Com o advento da Lei 4.591/64, popularmente conhecida como Lei de Condomínios e Incorporações, identifica-se o marco inicial da legislação específica prevista nos regulamentos das relações e convivência em condomínios, persistindo como uma fonte base de referência para a legislação condominial, delineando princípios e normativas essenciais ainda aplicáveis no âmbito jurídico atual.

Ao nos aprofundarmos nos artigos da atual lei supracitada, observamos em seu art. 29, a configuração do termo incorporação imobiliária, o qual consiste na atividade através de qual um indivíduo ou entidade jurídica, de forma constante ou casual, empreende a construção de uma edificação subdividida em unidades autônomas, destinadas a serem alienadas individualmente a cada adquirente.

Em síntese, as incorporações imobiliárias se fomentam como um conjunto direcionado a construção de empreendimentos de unidades autônomas, voltadas a sua comercialização, os quais, por consequência natural, demandam de instrumentos jurídicos que assegurem a proteção

Nesse contexto, emerge como instrumento de autossustentação e garantia da incorporação imobiliária o instituto do patrimônio de afetação, introduzido formalmente ao ordenamento jurídico em 2004, por meio da Lei nº 10.931. Este instituto passou a integrar a Lei nº 4.591/64 com a finalidade principal de promover a segregação patrimonial dos bens, direitos e obrigações vinculados a um determinado empreendimento, tornando-os autônomos em relação ao patrimônio geral da incorporadora. Tal medida visa preservar a integridade dos recursos aplicados na obra e garantir a sua conclusão, protegendo os adquirentes contra riscos advindos de má gestão ou insolvência da empresa responsável pela incorporação.

Entretanto, em situações concernentes a incorporações imobiliárias, especialmente aquelas de grande porte ou financiadas por capital advindo de múltiplos adquirentes, surgem riscos ine-

rentes à má gestão dos recursos ou à insolvência da incorporadora, os quais historicamente, já demonstraram ter efeitos devastadores para milhares de consumidores que não fazem ideia das possibilidades que abrangem seus direitos.

Assim, com o objetivo geral de atrair atenção ao tema e sanar dúvidas pertinentes até mesmo dentre os profissionais da área, a presente monografia reúne estudos sobre contextos práticos do tema abordado, referências de grandes doutrinadores da área, como por exemplo o ilustríssimo Dr. Melhim Namem Chalhub, jurisprudências e entendimentos esclarecem sobre a presente temática e principalmente, sua importância prática tanto para o incorporador quanto para os adquirentes. Nesse sentido, analisa-se a legislação relacionada à incorporação imobiliária, com foco na proteção dos direitos dos adquirentes em situações de abandono ou atraso nas obras.

Ademais, os objetivos específicos da presente monografia integram: Estudar a evolução histórica da legislação condominial e as principais alterações que impactam a incorporação imobiliária, destacando o papel da Lei de Patrimônio de Afetação; explorar o conceito de patrimônio de afetação e como ele serve para proteger os direitos dos adquirentes em caso de falência da incorporadora, analisando suas implicações práticas; discutir sobre o papel do incorporador e os riscos relacionados à sua atividade, com ênfase na responsabilidade sobre os recursos captados junto aos adquirentes; identificar e detalhar os direitos dos adquirentes, incluindo recursos legais disponíveis para proteger seus interesses diante de atrasos ou abandono das obras.

Nesse sentido, a presente demanda, veio para responder problemáticas como: Existem formas de preservação dos direitos de seus adquirentes? Como proteger os adquirentes em casos de falência ou insolvência da incorporadora? De que forma é possível impedir o desvio de recursos de um empreendimento para outros fins da incorporadora? O que garante a transparência e a correta aplicação dos recursos financeiros durante a incorporação? Como equilibrar a relação contratual entre incorporador e adquirente, diante da posição dominante do primeiro?

Para tanto, o presente estudo utilizou-se de uma metodologia qualitativa, com base em pesquisas bibliográficas e documentais, de forma a analisar obras doutrinárias de autores consagrados no Direito Imobiliário, além de dispositivos legais pertinentes, como a Lei nº 4.591/64, o Código Civil, o Código de Defesa do Consumidor e a Lei nº 10.931/04.

Complementarmente, foram examinadas jurisprudências e decisões judiciais que reforcem o entendimento sobre o tema, bem como artigos científicos que contribuem para a construção de uma visão crítica e atualizada do instituto do patrimônio de afetação.

A abordagem adotada possibilitou uma análise aprofundada da eficácia dos mecanismos protetivos disponíveis ao adquirente de imóveis em construção, permitindo observar, de forma objetiva, as falhas ainda existentes na legislação e na aplicação prática do patrimônio de afetação pelas incorporadoras.

1. PANORAMA CORRENTE DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Neste segmento, antes de aprofundarmos a discussão sobre o patrimônio de afetação, faz-se uma análise abrangente da incorporação imobiliária, explorando aspectos relevantes da sua evolução histórica no Brasil e a função do incorporador. Em seguida, discute-se a dinâmica dessa prática, enfatizando a importância e os elementos presentes no documento fundamental: o memorial de incorporação.

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que a incorporação envolve a "integração, fusão ou conexão de um elemento a outro, criando um conjunto, ou a associação de pessoas para formar um novo organismo" (TAVARES JUNIOR, 2013, p. 16). Em termos gerais, o ato de incorporar refere-se à união de indivíduos dentro de uma entidade ou à colaboração entre pessoas para estabelecer uma nova personalidade jurídica. A Lei nº 6.404/76, que regula as Sociedades Anônimas, complementa essa visão: Art. 8º A incorporação é a operação pela qual uma ou mais sociedades, sejam de tipos iguais ou distintos, são absorvidas por outra que assume todos os seus direitos e deveres, devendo ser deliberada conforme as normas de alteração do estatuto ou do contrato social.

Assim, a incorporação imobiliária representa a integração e união de indivíduos em um grupo específico, motivados por um objetivo comum: proteger os recursos financeiros destinados à construção das obras e assegurar o cumprimento das obrigações contratuais em relação à entrega das unidades adquiridas.

De acordo com Chalhub (2012, p.11), a incorporação imobiliária pode ser definida como:

O arcabouço legal oferece elementos suficientes para a caracterização da atividade de incorporação, permitindo defini-la como a coordenação e execução de empreendimentos imobiliários, englobando a venda de unidades em construção e sua entrega aos compradores, após a conclusão, com a devida regularização no Registro de Imóveis competente (art. 44).

Segundo o parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/64, a incorporação imobiliária é definida como uma atividade destinada a promover e realizar a construção, visando à alienação total ou parcial de edificações ou conjuntos de edificações formados por unidades autônomas.

Ademais, Chalhub (2012, p.11) enfatiza que uma incorporação imobiliária é um processo produtivo com uma estrutura e dinâmica próprias, planejamento à venda antecipada de frações ideais de um terreno destinado à edificação de um prédio coletivo, mediada pela relação contratual entre

No que diz respeito ao papel do incorporador nesse processo, Brito (2002, p.333) observa que ele é o principal idealizador do projeto e não deve ser analisado apenas como um gestor, pois atua em diversas funções em todas as etapas da incorporação, incluindo as de mandatário, corretor e empreendedor.

Nesse contexto, podemos enfatizar a relevância do contrato para assegurar os direitos e deveres tanto do incorporador quanto do adquirente, destacando que esse instrumento surgiu no sistema jurídico brasileiro como um contrato atípico, de modo a explicar que as partes precisavam detalhar seus direitos e obrigações, sendo comum que o incorporador, por redigir o contrato, o configurasse de maneira a se beneficiar mais, impondo mais obrigações aos adquirentes.

Com o advento da incorporação, a legislação passou a definir de maneira minuciosa os direitos e deveres de cada parte, assegurando benefícios a todos os envolvidos. Chalhub (2012, p. 296) esclarece que era comum que o incorporador, ao elaborar o contrato, atribuísse a si mais direitos e aos adquirentes, mais obrigações. Por isso, surgiram novas normas para equilibrar as responsabilidades criadas, buscando minimizar o excesso de garantias que antes eram exclusivamente para o incorporador.

A responsabilidade na incorporação antecede tanto a formação do condomínio quanto a construção, sendo crucial para a efetivação legal dos direitos de todos os participantes. Antes do início das obras, os compradores das unidades devem registrar o contrato de incorporação imobiliária, garantindo que seus direitos e deveres sejam respeitados, especialmente em situações que possam comprometer a execução da obra.

Adicionalmente, a incorporação desempenha uma função social ao gerar empregos. Segundo Mattos (2011, p. 07), os empreendimentos de incorporação movimentam grandes quantias anualmente, empregando um considerável número de trabalhadores e envolvendo uma cadeia produtiva que vai desde a fabricação de materiais de construção até serviços de consultoria e corretagem.

Assim, está breve síntese, colabora para concluirmos que as incorporações imobiliárias são nada mais, nada menos, que atividades empresariais de grande relevância urbana, impactando em inúmeras camadas da sociedade, já que é por meio dela que se comercializam os novos imóveis a serem construídos (MATTOS, 2011, p. 07).

1.1. COMPLEIÇÃO HISTÓRICA DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

1.2.

O desenvolvimento histórico das incorporações imobiliárias ascendeu com base nas contribuições de autores que abordaram sua evolução ao longo do tempo, tendo como seu principal estopim, a capacidade inovadora dos empreendedores, que souberam se moldar e adaptar ao novo, às necessidades sociais e econômicas que cada período necessitou.

Além de responder a uma demanda do social, o mercado imobiliário refletiu um processo de transformação urbana, envolvendo não apenas o aspecto financeiro, mas também questões de planejamento e organização social. Assim, a incorporação imobiliária, em sua definição mais ampla, pode ser entendida como uma união de indivíduos com o objetivo de desenvolver um projeto comum, resultando na construção de uma edificação de uso coletivo.

Pereira (1979, p. 9-18) traça um panorama histórico detalhado, explicando que, nas fases iniciais, as incorporações aconteciam de maneira informal, sem a regulamentação jurídica que as caracteriza hoje. Ressalta que a figura do incorporador surgiu antes da criação de uma legislação específica para regular sua atuação, o que evidencia a natureza autônoma e muitas vezes precária dessa prática nas suas origens, destrinchando, que a ausência de uma estrutura legal sólida para as incorporações, não impediu seu crescimento, demonstrando uma capacidade impressionante do mercado imobiliário de se reorganizar e buscar soluções para as lacunas legais da época, sendo estas, algumas das características fundamentais, que geraram o amadurecimento do setor e consolidaram as incorporações imobiliárias como um campo formalmente reconhecido, tanto no contexto econômico quanto jurídico.

Nesse sentido, Melhim Namem Chalhub (2005, p. 172), aponta que:

no Brasil, a demanda por imóveis nos grandes centros urbanos intensificou-se a partir da década de 1930, e nessa ocasião as regras existentes limitavam-se a disciplinar a alienação e a utilização dos edifícios já construídos, silenciando a respeito da atividade produtiva, bem como sobre a venda de edificações coletivas em construção.

Nesse sentido, Chalhub, destaca, que com o crescimento acelerado dos grandes centros urbanos, a demanda por imóveis tornou-se cada vez mais intensa, trazendo à tona uma urgência para

a regulamentação adequada nesse novo cenário. Contudo, a legislação vigente, se apresentava restritiva ao tratamento da alienação e utilização de edificações já prontas, sem abordar de forma eficaz as atividades relacionadas à produção e comercialização de imóveis, especialmente no que diz respeito às edificações coletivas.

Nesse contexto, a norma legal era incompleta e omissa, deixando uma lacuna no âmbito jurídico em relação a atividade empresarial que envolvia a construção e a negociação de imóveis. Essa lacuna permitiu que os empreendedores atuassem sem as devidas limitações e garantias legais, realizando suas operações de forma desprotegida e, muitas vezes, sem risco para si mesmos. Assim, essa falta de regulamentação gerava uma grande vulnerabilidade para os adquirentes, que ficavam desamparados, sem uma base jurídica sólida para assegurar seus direitos, resultando em situações lamentáveis de fraude ou inadimplência.

Antes da criação de uma legislação específica, o processo de negociação e execução de empreendimentos imobiliários coletivos ocorria de forma desorganizada e informal, sem as devidas garantias jurídicas para as partes envolvidas. De acordo com Pereira (2000, p. 58), o procedimento típico se fundamentava em envolver o empreendedor que se encontrava em busca de um terreno adequado para a construção de um edifício coletivo e então, estabelecer um acordo com o proprietário do terreno, oferecendo-lhe uma participação nos lucros gerados pela venda das unidades do futuro condomínio edilício, em vez de realizar um pagamento monetário imediato. Tal transação, baseada apenas em uma "proposta" de compra e venda, demonstrava claramente a ausência de regulamentação, uma vez que o acordo era feito sem a formalização de uma escritura ou contrato específico, antes mesmo do início da obra.

A partir desse momento, o empreendedor buscava um construtor para fornecer o projeto arquitetônico e os custos estimados da obra. Com base nesses dados, o empreendedor fixava o preço das unidades a serem comercializadas, de modo que esse valor fosse capaz de cobrir os custos de construção, remunerar adequadamente todos os envolvidos e ainda gerar lucros, tendo como o próximo passo a comercialização das unidades antes do início da construção, ou seja, a captação de recursos para a obra era realizada diretamente da massa de adquirentes. Assim, como afirmado por Silva (2010, p. 01), a venda de unidades ainda em projeto configurava uma prática comum, porém arriscada para os adquirentes, que muitas vezes estavam desprotegidos juridicamente, sem garantias sobre a execução do empreendimento.

Após a venda das unidades, o processo de formalização era concluído com a lavratura da escritura de transmissão de domínio, que envolvia o proprietário do terreno e os adquirentes das unidades. No entanto, o nome do verdadeiro incorporador raramente aparecia no registro imobiliário,

uma vez que este atuava de forma indireta, sem uma identificação formal nos documentos legais do empreendimento. A ausência de regulamentação específica para a atividade de incorporação imobiliária deixava o incorporador e os compradores em uma situação de vulnerabilidade, evidenciando ainda mais a falta de proteção jurídica no setor.

Observa-se, que embora esse modelo fosse amplamente utilizado na prática, ele demonstrava sérias falhas em termos de segurança jurídica e transparência, tanto para os compradores quanto para os próprios empreendedores, o que gerava insegurança nas transações imobiliárias.

Dessa forma, a ausência de uma estrutura legal robusta e a falta de regulamentação específica para a figura do incorporador resultavam em uma prática imobiliária precária, que carecia de garantias e proteções adequadas para todas as partes envolvidas e foi somente com o tempo, que os Tribunais começaram a entender melhor as complexidades da incorporação imobiliária e começaram a impor a responsabilização dos incorporadores pelos danos causados aos consumidores.

Segundo Ghezzi (2011, p. 43), as regulamentações abordadas pela Lei nº 4.591/64 foram criadas com o objetivo de organizar o mercado imobiliário e estabelecer regras claras para as relações entre incorporadores e consumidores. Durante o governo militar, a necessidade de uma regulamentação mais rígida para os crescentes empreendimentos imobiliários levou à elaboração de um projeto de lei que buscava preencher as lacunas legislativas existentes, garantindo a legalidade e a transparência dos negócios imobiliários, que estavam em plena expansão.

Graças a essa necessidade, o jurista Caio Mário da Silva Pereira foi designado para elaborar o anteprojeto da lei, que se tornou um marco na regulação da incorporação imobiliária no Brasil. O desígnio apresentado pelo jurista, foi primordial ao instituir mecanismos de proteção para os consumidores, enfatizando a harmonia nas relações contratuais, oferecendo maior segurança aos adquirentes.

Com este objetivo, através da elaboração de dispositivos, fundados para orientar a estruturação dos contratos que regulamentavam a atividade incorporadora, a nova legislação buscou resolver os problemas da insegurança jurídica que caracterizavam o mercado imobiliário até então, de modo a criar um ambiente mais seguro e organizado para todas as partes envolvidas.

Nesse sentido, foi fundado pelo regime militar de 1964 o Banco Nacional de Habitação (BNH), uma instituição criada para implementar uma política habitacional nacional, com o objetivo principal de viabilizar o financiamento de construções e comercialização de imóveis, com foco na produção em larga escala de moradias. Com o tempo, através de uma forte intervenção do Estado, o banco assumiu o controle e a supervisão do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE),

direcionando recursos para a construção de imóveis voltados para a população de baixa renda, uma ação crucial para atender a uma parcela massiva da demanda habitacional existente, embora a eficácia destas soluções propostas e o alcance dos resultados, ainda sejam debatidos até hoje.

Como bem destaca Silva apud Ednilson Noal e Rosane Janczura (2011, p. 162).

A intenção principal com o surgimento do BNH era incentivar a indústria de construção civil, na crença de que seus efeitos refletissem positivamente nos demais setores da economia, que se encontravam bastante estagnados. Além disso, o surgimento do BNH era apoiado pelas classes e pelos setores populares, pois teoricamente seria o órgão que lhes financiaria moradias e, ao mesmo tempo, indiretamente, criaria novas alternativas de emprego.

Assim, com o intuito de fortalecer a política habitacional, foi instituído ainda, o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), sendo está, uma estratégia complementar ao Banco Nacional de Habitação (BNH). O SFH foi estruturado para captar recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), consistindo, na contribuição de 8% sobre a remuneração dos trabalhadores brasileiros, destinada à construção e financiamento de imóveis para famílias de baixa renda. Esse modelo permitiu direcionar uma parte significativa dos fundos para projetos habitacionais populares.

Nos anos subsequentes, a implementação do SFH contribuiu para um período de crescimento no setor imobiliário, com o financiamento de aproximadamente 4,8 milhões de unidades residenciais, aproximadamente 25% das residências do país, de forma que o país finalmente veio a experimentar uma relativa estabilidade econômica, favorecendo o aumento da produção de habitação e o acesso mais amplo da população a programas de crédito habitacional.

A respeito do tema tratado, Xavier (2011, p. 90) destaca:

Criado em 1964, o Sistema Financeiro Habitacional estruturou-se a partir de um mecanismo de captação de recursos dos depósitos em caderneta de poupança e de depósitos vinculados ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS que se retroalimentaria. Uma vez que a economia instabilizou-se, essa retroalimentação não mais funcionou e os recursos diminuiriam drasticamente. Logo, passadas algumas décadas, o SFH dava sinais de colapso, não sendo capaz de suprir as demandas habitacionais do país.

No início dos anos 70, o sistema habitacional brasileiro parecia atender satisfatoriamente aos objetivos para os quais havia sido concebido. No entanto, a partir de 1975, tornou-se evidente que o modelo estava aquém das necessidades reais da população, especialmente das camadas mais pobres. Durante esse período, ficou claro que apenas uma pequena parcela dos financiamentos — cerca de 3% — beneficiava famílias de baixa renda, o que indicava falhas graves em sua gestão e alcance.

A década de 1980 foi marcada por uma grave crise econômica no Brasil. A inflação atingiu níveis extremamente elevados, comprometendo a estabilidade financeira do país e agravando

a situação econômica da população. No setor imobiliário, a instabilidade foi ainda mais acentuada. Os financiamentos imobiliários, ajustados conforme os altos índices inflacionários, tornaram-se progressivamente mais difíceis de serem quitados. Sem mecanismos eficazes de amortização, as dívidas se acumularam de forma insustentável, resultando em inadimplência em larga escala. Esse cenário contribuiu para uma crise profunda, que culminou na extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), por meio do Decreto-lei nº 2.291/1986, sendo suas funções incorporadas à Caixa Econômica Federal.

Conforme destaca Perlman, citado por Noal e Janczura (2011, p. 163), a falha da atuação estatal durante esse período foi evidente.

[...] deve-se principalmente à inadimplência dos moradores dos conjuntos residenciais construídos, já que o sistema de financiamento dependia dos lucros auferidos que deveriam aumentar o futuro suprimento de recursos para a construção de moradias. Além disso, ao invés de melhorar as condições de moradia da população ocasionaram grandes problemas, na medida em que esses conjuntos foram construídos em áreas distantes dos centros urbanos, do mercado de trabalho e do comércio, sem um sistema de transporte público adequado e sem os equipamentos de saúde e educação básicos para a população. Assim, ao contrário de contribuir para amenizar a questão social esse tipo de política contribuiu para aprofundá-la.

De acordo com Royer (2009, p. 57), diversos fatores contribuíram para a deterioração da saúde financeira do Banco Nacional de Habitação. Entre eles, os altos encargos mensais, a drástica queda nos salários dos trabalhadores e o consequente aumento da inadimplência. A arrecadação do FGTS sofreu uma queda considerável, impulsionada pela redução salarial, pelo aumento do desemprego, pelos saques excessivos das contas do fundo e pela crescente informalidade no mercado de trabalho. Esses elementos foram determinantes na perda do equilíbrio econômico-financeiro da instituição.

Nesse cenário, Costa (2005), apud por Pagani (2009, p. 102-103), afirma que:

A tentativa representada pelo Sistema Financeiro de Habitação, a partir de meados dos anos 1960, só se viabilizou economicamente para as camadas de renda média e alta da população, o que em muito contribuiu para a associação entre legalidade e privilégio, mediada por um mercado imobiliário elitizado e excludente. À margem dessa legalidade, em seus interstícios e entorno, formou-se o restante da cidade, seus bairros, ocupações, cortiços e favelas [...].

Assim, ao iniciar os anos 90, o Brasil se deparava com uma crise habitacional extremamente grave, exacerbada pela ausência de políticas públicas eficazes para solucionar a questão da moradia. Sem um controle adequado, o país se viu envolvido em um ciclo de endividamento e insolvência no setor da construção civil, provocado pela necessidade de empréstimos para financiar os grandes projetos das incorporadoras. A falência de várias dessas empresas, entre elas a Encol, tornou-se um dos episódios mais emblemáticos da crise, destacando a fragilidade do mercado e a falta de regulamentação e supervisão adequada (XAVIER, 2011, p. 98).

Em resposta à falência da Encol, o governo federal implementou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) por meio da Lei nº 9.514/97, com o objetivo de redefinir as bases do mercado imobiliário, estabelecendo novas regras e diretrizes para os financiamentos habitacionais.

Conforme Xavier (2011, p. 90), o SFI surgiu como uma solução para superar a crise que havia comprometido o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) da época, ao criar ferramentas que facilitassem a recuperação do setor e garantissem a estabilidade das operações imobiliárias.

Com isso, no início de 2001, diante da crescente instabilidade e da perda de confiança no mercado, o governo introduziu a Medida Provisória nº 2.221/01, que, mais tarde, resultou na Lei nº 10.931/04, legislação fundamental para a criação do instituto do patrimônio de afetação, um conceito abordado neste estudo. A lei surgiu como uma resposta à insegurança jurídica gerada pela quantidade de litígios envolvendo a massa falida da Encol, que afetaram gravemente o setor. De acordo com Chalhub (2012, p. 5), a implementação do patrimônio de afetação foi uma tentativa de restaurar a confiança no mercado imobiliário, oferecendo uma alternativa legal que garantisse maior segurança para investidores e compradores, minimizando os riscos de falências e inadimplência nos projetos de construção. Dessa forma, entender a origem desse mecanismo no contexto da crise da Encol é crucial para compreender sua importância no cenário econômico e jurídico atual.

1.1.1 CASO ENCOL

Ao alavancarmos a demanda para um aspecto espacial, verificamos que as incorporações imobiliárias desempenham um papel crucial na economia do país, impulsionando o mercado imobiliário, que um dos principais motores do crescimento econômico atual. Na década de 1990, o setor imobiliário enfrentou uma grave crise, a qual evidenciou suas fragilidades e vulnerabilidades.

Nessa situação, diante de um cenário tão instável, o setor imobiliário começou a receber um olhar diferente do habitual, surgindo buscas e pesquisas a detrimento de identificar as mudanças necessárias para a recuperação do mercado, tendo como o “grande marco” de atenção para a necessidade de reformas, a falência da Encol, a maior incorporadora do país na época.

Não resta dúvida que a tutela legal é complexa e tem tudo para ser eficaz. Mas será que é? Será que, mesmo observando todos os mecanismos registrares e estando diante de todos os meios protetivos, os adquirentes estão a salvo dos efeitos da falência do incorporador? A resposta parece estar no terreno prático. A vulnerabilidade dos adquirentes de unidades autônomas da Encol, por exemplo, escancarou a insegurança dos compradores de imóveis em construção. Naquele caso, paralisam-se quase 700 obras, prejudicando mais de 40 mil famílias, em todo o Brasil.” (BRITO, 2002, p. 333)

A falência de uma das maiores incorporadoras do país foi a ignição para a introdução do conceito de patrimônio de afetação na legislação brasileira, relacionada à incorporação imobiliária.

Em meio a esta premissa de um cenário preocupante, surgiu juntamente a necessidade dos parlamentares encontrarem uma solução que atendesse aos diversos interesses envolvidos, como o dos incorporadores e construtoras — fundamentais para a geração de empregos e o crescimento econômico —, dos agentes financeiros, que são os responsáveis pelo financiamento das operações imobiliárias, e dos adquirentes, que precisavam de mais segurança na compra de seus futuros imóveis.

Nesse diapasão, foi criado o conceito de patrimônio de afetação para a incorporação imobiliária, o qual, por meio da Medida Provisória nº 2.221/01 e regulamentada pela Lei nº 10.931/2004, foi realizada visando a proteção dos compradores em casos de falência das incorporadoras, estabelecendo uma proteção robusta para os consumidores, de modo a oferecer segurança no processo de aquisição de imóveis.

1.3. INCORPORADOR

Em meio ao contexto histórico da atividade empresarial das incorporações imobiliárias, é fundamental analisar a função desempenhada pelo principal atuante desse meio, o incorporador.

O incorporador possui a responsabilidade de gerenciar todo o processo do empreendimento, desde a criação dos elementos essenciais à produção até a organização das condições necessárias para viabilizar a construção das unidades habitacionais. Esse papel envolve não apenas a gestão financeira e administrativa do projeto, mas também a coordenação com diversos profissionais, como arquitetos, engenheiros e fornecedores, para garantir que o cronograma e o orçamento sejam cumpridos.

O artigo 29 da Lei nº 4.591/64 descreve o conceito de incorporador;

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, VETADO 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.

Ou seja, o incorporador é aquele que assume a responsabilidade pela organização e execução da incorporação imobiliária, mesmo que não realize diretamente a construção. De acordo com Chalhub (2012, p. 13), o incorporador não se limita apenas à execução da obra física, mas possui um papel mais abrangente, englobando a gestão de todo o processo. Sua função de coordenar a obra, contratar os profissionais necessários, como arquitetos, engenheiros, e fornecedores, e garantir que os recursos sejam utilizados de forma eficiente é essencial para o bom andamento do projeto. Ele

também deve estar atento ao cumprimento dos prazos e à conformidade com as regulamentações e exigências legais, o que o torna uma peça central no desenvolvimento do projeto imobiliário.

Além de sua função de gestão e execução, o incorporador também é responsável pela comercialização das unidades habitacionais. Ele deve desenvolver estratégias de marketing e vendas para atrair potenciais compradores, garantindo a viabilidade econômica do projeto. Sua atuação no mercado imobiliário é estratégica, pois ele precisa compreender as tendências do mercado, identificar o perfil do consumidor e estruturar ofertas que atendam a essas demandas. Nessa seara, a capacidade do incorporador de antecipar as necessidades do mercado e apresentar soluções habitacionais que atendam às expectativas dos consumidores é um dos fatores determinantes para o sucesso do empreendimento.

Assim, o incorporador, ao desempenhar essas funções, é essencial para que a incorporação imobiliária seja realizada com êxito. Sua atuação estratégica abrange desde a concepção inicial do projeto até a entrega final do imóvel, passando pela fase de negociação e venda, tendo sua capacidade de tomar decisões rápidas e adequadas ao contexto do mercado como um diferencial que pode movimentar entre o sucesso e o fracasso do empreendimento.

Ademais, a literatura acadêmica destaca que a função do incorporador é essencial não apenas para o sucesso financeiro do empreendimento, mas também para a satisfação do consumidor final. A habilidade do incorporador de prever e minimizar riscos, seja no âmbito financeiro, seja no aspecto de gestão de obra, é um fator que contribui para a entrega de imóveis dentro dos padrões esperados e dentro dos prazos acordados. Dessa forma, o incorporador é o responsável por harmonizar os interesses dos diversos envolvidos, sejam eles investidores, compradores, autoridades reguladoras ou profissionais da construção civil, para garantir que o projeto seja concluído com sucesso e dentro dos parâmetros estabelecidos.

1.3. A MECÂNICA DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Ao investigar a dinâmica da incorporação, é essencial entender como ela se configura no plano material, especialmente no que tange às atividades empresariais realizadas pelo incorporador.

Chalhub (2005, p. 38-39) esclarece que não há um único modelo a ser seguido nesse processo. Ele destaca que os procedimentos não podem ser reduzidos a um formato rígido, embora seja possível identificar alguns aspectos recorrentes ao longo da sua estruturação e execução. O incorporador desempenha um papel crucial, sendo responsável por viabilizar o negócio, movimentar os recursos necessários e conduzir o projeto desde a sua concepção até a entrega final das unidades.

O processo de incorporação, conforme explicado por Chalhub, segue uma sequência lógica e bem definida. Em um primeiro momento, o incorporador realiza uma pesquisa de mercado e identifica um terreno que se mostre adequado para o projeto. A partir dessa escolha, é realizado um estudo preliminar que envolve a viabilidade econômica e arquitetônica do empreendimento, considerando fatores como demanda, custos de construção, potencial de valorização da área e regulamentações urbanísticas. Esse estudo é crucial para avaliar os riscos e as possibilidades de sucesso do negócio.

Uma vez confirmada a viabilidade, o incorporador procede à aquisição do terreno. A compra pode ocorrer por meio de diversas formas legais, como a tradicional compra e venda, o pagamento integral do valor, a aquisição dos direitos sobre o imóvel ou até mesmo por permuta. No caso da permuta, o incorporador recebe o terreno e, em contrapartida, compromete-se a construir e entregar as unidades imobiliárias aos permutantes. Essa troca é uma forma de viabilizar o projeto sem a necessidade de desembolsar grandes quantias de capital inicialmente, o que pode ser vantajoso para ambas as partes envolvidas.

Após a aquisição do terreno, o incorporador inicia uma série de etapas que são essenciais para transformar aquele espaço em um empreendimento de sucesso, tanto do ponto de vista técnico quanto legal. Primeiro, é necessário garantir que todas as permissões e licenças sejam obtidas, como as de construção, ambientais e urbanísticas, um processo que pode ser demorado e complexo, visto que a conformidade com a legislação local é essencial, pois qualquer erro ou atraso nas autorizações pode comprometer todo o projeto, gerando custos inesperados e riscos legais.

O próximo passo é dar forma ao projeto. O incorporador precisa reunir uma equipe de profissionais qualificados, como arquitetos, engenheiros e outros especialistas necessários para a elaboração do projeto arquitetônico e estrutural, indo muito além de somente paredes e fundações, devendo ser pensado para atender às necessidades do público-alvo, levando em consideração as tendências do mercado, a demanda por determinados tipos de imóveis e os custos envolvidos.

Como destaca Francisco Maia Cavalcante (2011, p. 99-101), essa fase exige uma estreita colaboração entre todos os envolvidos para garantir que as expectativas do mercado sejam atendidas sem comprometer a viabilidade financeira do empreendimento.

Simultaneamente, a estratégia de comercialização e de gerenciamento do orçamento precisa ser bem definida. A escolha de vender as unidades durante a obra ou apenas após sua conclusão depende do perfil do projeto e do público que se deseja atingir. A comunicação com os potenciais

compradores deve ser clara e eficaz, utilizando recursos de marketing e, muitas vezes, parcerias com corretores de imóveis.

Após a aprovação do projeto, o incorporador entra em uma nova fase crucial: a preparação do memorial de incorporação. Este documento é essencial para estruturar o projeto em termos jurídicos, técnicos, financeiros e econômicos, garantindo que todas as bases do negócio sejam sólidas e viáveis. Conforme Chalhub (2012, p. 156-158) descreve em *"Incorporação Imobiliária"*, o memorial deve incluir documentos fundamentais, como a certidão de matrícula do imóvel, que comprova a posse legal do terreno, o quadro de áreas das unidades que serão construídas, o orçamento detalhado da obra e a declaração de idoneidade emitida pelas instituições financeiras que atestam a capacidade financeira do incorporador.

Esses documentos desempenham um papel fundamental na construção de uma base jurídica segura para o empreendimento. A certidão de matrícula do imóvel, por exemplo, não só confirma a propriedade do terreno, mas também assegura que ele está livre de disputas legais ou pendências que possam afetar a obra. Da mesma forma, o quadro de áreas das unidades imobiliárias oferece clareza quanto às dimensões dos imóveis, o que é crucial para garantir a transparência no processo de venda, evitando disputas futuras com os compradores.

Em continuidade à dinâmica da incorporação imobiliária, após a apresentação e a validação dos documentos exigidos, realiza-se o registro do memorial de incorporação. É a partir deste ponto que o incorporador adquire o direito legal de comercializar as unidades do empreendimento.

Com a formalização do registro, inicia-se a fase de divulgação pública da incorporação, que envolve as estratégias publicitárias para promover o projeto e atrair potenciais compradores. A partir do momento em que há interesse por parte dos adquirentes, são analisadas as condições financeiras de cada um, e, uma vez confirmada a viabilidade, procede-se à formalização do negócio, por meio da assinatura do contrato. Esse contrato, de compra e venda, é individualmente estabelecido com cada comprador, conforme as condições acordadas (CHALHUB, 2012, p. 21).

Em uma análise plena, vislumbra-se que o processo de incorporação imobiliária, culmina na formalização do contrato entre o incorporador e o adquirente, sendo este um documento fundamental que deve ser integralmente cumprido, garantindo os direitos e deveres de ambas as partes ao longo de toda a execução do projeto.

Após a assinatura do contrato, inicia-se a fase da obra, que deve ser conduzida em conformidade com o projeto previamente apresentado pelo incorporador. Durante a execução, os adquirentes têm a possibilidade de acompanhar o progresso da construção por meio de uma Comissão

de Representantes, com a qual o incorporador tem a obrigação de manter uma comunicação contínua sobre o andamento da obra.

Concluída a construção, é instituído o condomínio especial, conforme os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, que regulamentam aspectos como a independência das unidades imobiliárias, a impossibilidade de alienação separada das unidades, que são consideradas partes comuns do empreendimento, a definição da fração ideal para cada unidade e a organização do condomínio (CHALHUB, 2012, p. 22-23). Dessa forma, a obra passa a ser formalmente gerida sob as normas legais, assegurando que os direitos dos adquirentes sejam respeitados e que o condomínio seja adequadamente administrado.

Um aspecto importante a ser considerado em toda essa temática é a relação entre o incorporador e o comprador, servindo como a base de todo este processo. Essa interação deve ser conduzida com respeito aos princípios de boa-fé, transparência, justiça, confiança e direito à informação, princípios estes que serão abordados com mais detalhes no terceiro capítulo.

Assim, ao refletirmos sobre os pontos levantados até agora, compreendemos a funcionalidade e a dinâmica das incorporações imobiliárias, dissertando sobre as atividades que precisam ser realizadas com responsabilidade pelo incorporador e sobre seus impactos ao resultado final, e no próximo capítulo, vamos aprofundar a análise sobre a importância do memorial de incorporação nesse mesmo contexto.

2. ASPECTOS ESSENCIAIS DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: MEMORIAL E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

2.1. A IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO E SUAS PARTICULARIDADES

Neste segmento, iremos analisar o instrumento fundamental que serve de base para os atos empresariais e civis relativos à incorporação, sendo este o denominado *memorial de incorporação*.

De acordo com o artigo 32 da Lei 4.591/64, este documento é composto por uma série de elementos que têm como principal objetivo estruturar o empreendimento, garantindo a clareza e a definição da futura propriedade. Esses documentos são essenciais para o processo de incorporação, estabelecendo as bases legais e operacionais do negócio, possibilitando a identificação precisa da unidade ou do bem que será futuramente transferido.

Conforme apontado por Chalhub (2012, p. 40)

O memorial de incorporação estabelece a estrutura do negócio da incorporação, fixando sua caracterização e identificação. É um dossiê que contém todas as informações e todos os documentos que descrevem e caracterizam o empreendimento planejado, tais como o título de propriedade do terreno, cópia do projeto aprovado pelas autoridades, o orçamento da obra e a especificação dos materiais, entre outros.

À luz das lições supracitadas, é possível afirmar que o registro do memorial de incorporação se configura como um ato jurídico preliminar, essencial e de caráter público, sendo um requisito legal imprescindível para o início da atividade incorporativa. Este registro, ao ser realizado, confere ao incorporador a autoridade necessária para dar início à comercialização das unidades do empreendimento, tornando possível o exercício pleno da atividade empresarial no âmbito da incorporação imobiliária, nele, serão traçadas as linhas do projeto, incluindo detalhes minuciosos sobre as características do imóvel, a distinção entre as áreas comuns e privativas, os materiais utilizados e outras especificações que compõem a obra, sendo, portanto, imprescindível para o correto andamento do processo.

Ademais, é imperativo compreender que o memorial de incorporação possui uma relevância substancial no planejamento e desenvolvimento do empreendimento. Seu registro é um passo preliminar, sem o qual o incorporador não poderia dar início à comercialização das unidades.

Este documento, redigido em conformidade com as disposições legais, permite que o Oficial de Registro de Imóveis publique os dados do incorporador, promovendo a divulgação de suas informações e conferindo visibilidade ao empreendimento, divulgação esta, que possibilita que o nome do incorporador seja utilizado como meio de comunicação, permitindo a disseminação de informações relativas ao projeto (CHALHUB, 2012, p. 41).

Em um nível mais profundo, ao se buscar compreender a natureza jurídica do registro do memorial de incorporação, conclui-se que este não tem a capacidade de criar um novo direito, mas, sim, de legitimar uma relação jurídica preexistente. Por conseguinte, a natureza do ato é declaratória, visto que o objetivo principal do registro é a formalização e alteração jurídica do imóvel, conferindo-lhe a aptidão para gerar efeitos no mundo jurídico. A relação entre o incorporador e o adquirente, já existente desde o momento da negociação, no entanto, precisa para sua validade jurídica, existir uma declaração formal inequívoca, sendo esta realizada por meio do registro do memorial.

Assim sendo, pode-se afirmar que o memorial de incorporação é um documento que transcende sua função técnica, assumindo também uma natureza jurídica, financeira e empresarial. Ele serve como um instrumento de transparência para o futuro adquirente, possibilitando-lhe obter um conhecimento preciso e detalhado do imóvel objeto da compra, permitindo a avaliação adequada dos riscos envolvidos. Em suma, trata-se de um mecanismo jurídico que garante a segurança e a clareza nas transações imobiliárias, protegendo tanto os direitos do comprador quanto os interesses do incorporador.

2.2. OBJETOS FUNDAMENTAIS DO MEMORIAL DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O memorial de incorporação exige uma série de documentos que são fundamentais para assegurar a legalidade e a transparência do processo, sendo que um dos mais importantes é o título de propriedade do terreno. A titularidade do imóvel, seja plena ou sob algum direito real de aquisição, constitui um pré-requisito essencial para o início da incorporação imobiliária.

O professor Dr. Melhim Chalhub (2023, p. 83) salienta que, independentemente da natureza do título, seja ele de domínio pleno ou de direito real sobre o imóvel é imprescindível que o mesmo esteja devidamente registrado no Cartório de Imóveis. Este registro é a base que legitima o

incorporador a dar seguimento ao seu projeto, permitindo-lhe realizar a comercialização das unidades.

Em algumas circunstâncias, o título de propriedade do terreno pode ser substituído por contratos preliminares, como a promessa de compra e venda ou a cessão de direitos sobre o imóvel. Nesses casos, é imperativo que tais acordos contenham cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, bem como disposições claras que autorizem a divisão e alienação do imóvel. Essas condições são fundamentais para garantir que a incorporação ocorra dentro dos parâmetros legais, sem riscos de disputas ou contestações futuras.

No tocante às certidões negativas de débitos fiscais, elas têm o propósito de atestar que não existem pendências tributárias com a União, os Estados ou os Municípios.

As certidões devem abranger não apenas o imóvel em questão, mas também os responsáveis pela sua alienação e o próprio incorporador. Isso assegura que a transação esteja livre de débitos fiscais e que o negócio possa ser realizado sem surpresas negativas relacionadas a tributos (CHALHUB, 2012, p. 43).

Adicionalmente, um documento de grande importância é a certidão vintenária, que oferece um panorama completo da cadeia de titularidade do imóvel. Com ela, o adquirente tem acesso ao histórico do título de propriedade, permitindo-lhe rastrear a origem do imóvel e verificar quem foram os proprietários anteriores. Esse histórico é vital para garantir que a transação seja legítima e que o imóvel não tenha pendências jurídicas que possam comprometer o negócio. Dessa forma, a certidão vintenária serve como uma ferramenta crucial para conferir transparência e segurança à negociação, proporcionando ao comprador a confiança de que está adquirindo um imóvel livre de quaisquer irregularidades legais.

Nesse condão, uma das documentações mais imprescindíveis para a elaboração do memorial de incorporação é o cálculo detalhado das áreas da edificação, o qual não apenas apresenta as dimensões globais do projeto, mas também faz uma discriminação precisa das áreas comuns, especificando a participação proporcional de cada unidade autônoma. Este cálculo é descrito por meio de quadros que identificam claramente a área privativa de cada unidade, assim como sua fração nas áreas de uso comum, o que assegura a transparência e a correta distribuição do espaço compartilhado entre os condôminos (CHALHUB, 2012, p. 51).

No mesmo contexto, o memorial descritivo das especificações da obra assume uma relevância fundamental. Trata-se de um documento essencial, pois descreve com minúcia os elementos técnicos da construção projetada, permitindo ao adquirente uma avaliação precisa sobre a qualidade, o padrão e a forma da obra. Assim, o memorial descritivo não é apenas um detalhamento do projeto, mas uma ferramenta que garante ao comprador a clareza necessária para a análise da edificação.

O orçamento global da obra, também integrante do memorial, é outro documento que se destaca no processo de incorporação. Elaborado com base no projeto e nas especificações do empreendimento, esse orçamento é uma previsão financeira essencial para que o incorporador possa formalizar as vendas das unidades ainda em fase de construção. Chalhub (2012, p. 53) observa que esse orçamento é vital tanto para incorporações realizadas por empreitada quanto por administração, uma vez que serve como a base para a viabilidade financeira do projeto e para a realização da comercialização das unidades.

Outro ponto relevante é a discriminação das frações ideais de terreno, um aspecto fundamental para a constituição do condomínio e para o correto exercício dos direitos e deveres dos adquirentes. Essa fração ideal é utilizada para calcular a contribuição de cada condômino nas despesas gerais do condomínio, desde que a Convenção de Condomínio não estabeleça outra forma de apuração. Portanto, a definição dessa fração não apenas influencia o valor a ser pago por cada condômino, mas também determina a participação de cada um nas decisões e custos comuns do empreendimento.

A minuta da futura Convenção de Condomínio, outro documento indispensável, também faz parte do memorial de incorporação. Ela serve como um esboço das normas que regerão a convivência no futuro condomínio. Uma vez aprovada em assembleia pelos condôminos, e com o respaldo de dois terços das frações ideais, essa minuta se transforma na convenção oficial que estabelecerá as regras internas e os direitos de cada morador (CHALHUB, 2012, p. 55).

De acordo com o artigo 32 da Lei nº 4.591/64, todos esses documentos devem ser anexados ao requerimento do incorporador, que deverá ser submetido ao Oficial do Registro de Imóveis competente. Em relação à validade do memorial de incorporação, a legislação estabelece, no artigo 3º da mesma lei, que o prazo para a validade do memorial é de 180 dias. Caso, dentro desse prazo, o incorporador não tenha efetuado a venda ou a promessa de venda das unidades autônomas, o memorial e o projeto original poderão ser alterados, desde que os documentos exigidos sejam reapresentados ao cartório para um novo registro.

No entanto, se, dentro do período de 180 dias, algum contrato de promessa de compra e venda ou alienação de unidade autônoma for registrado, o memorial de incorporação se torna irremediável, salvo com o consentimento expresso de todos os adquirentes. Isso ocorre porque, a partir desse momento, o memorial passa a refletir a caracterização exata das unidades e os direitos aquisitivos dos compradores, sendo um documento que, em sua essência, define de forma definitiva a relação jurídica entre as partes envolvidas (FIGUEIREDO, 2010, p. 1).

A imutabilidade do memorial de incorporação, embora seja um princípio central, não é de aplicação irrestrita. Antes da conclusão da obra e da formalização do “habite-se” – o ato que atesta que a construção está apta para a utilização –, o memorial pode ser alterado, especialmente no que se refere ao quadro de áreas e à fração ideal. Nesse caso, será necessário elaborar e apresentar um novo memorial de incorporação, que deverá ser submetido ao Registro de Imóveis competente. Este documento, que precisa ser assinado pelo incorporador e por todos os promissários compradores das unidades autônomas, é exigido conforme o artigo 43, inciso IV, da Lei nº 4.591/64. Um procedimento semelhante é previsto nos artigos 1.343 e 1.351 do Código Civil, que estabelecem que qualquer modificação que impacte as características da edificação, especialmente aquelas que afetem diretamente os direitos dos condôminos, deve ser submetida à aprovação unânime dos titulares das unidades autônomas (FIGUEIREDO, 2010, p. 4).

É igualmente relevante observar que, caso haja qualquer inconsistência ou erro no memorial de incorporação, este deverá ser corrigido através de uma retificação. A retificação deverá detalhar as modificações ocorridas em relação ao projeto original, especificando claramente o que foi alterado e o que permanece inalterado. O incorporador terá a obrigação de averbar, na matrícula do imóvel, um memorial descritivo de retificação, que deve apresentar uma descrição minuciosa de todas as mudanças realizadas, incluindo alterações no projeto arquitetônico, nos quadros de áreas, nas frações ideais do terreno, nas vagas de garagem e na minuta da convenção de condomínio.

Em síntese, o memorial de incorporação é composto por um conjunto de documentos que possibilitam uma análise detalhada e aprofundada do empreendimento. Isso garante aos potenciais adquirentes uma visão clara e precisa sobre a composição do imóvel que está sendo ofertado, permitindo que eles tenham acesso a todas as informações necessárias para a tomada de decisão quanto à aquisição de uma unidade. Dessa forma, o memorial não apenas formaliza a incorporação, mas também assegura a transparência e a segurança jurídica no processo de compra e venda das unidades do empreendimento.

2.3. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A fim de garantir uma maior segurança jurídica aos compradores de imóveis, especialmente no que diz respeito à entrega das unidades adquiridas e à solução de eventuais problemas durante a construção, foi instituído o instituto do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Esse mecanismo visa proteger os interesses dos adquirentes, assegurando que os recursos alocados para o empreendimento sejam efetivamente utilizados para sua conclusão, evitando riscos financeiros ou jurídicos que possam comprometer a entrega das obras.

Este capítulo se propõe a apresentar a interligação entre as incorporações imobiliárias e o patrimônio de afetação, destacando a importância da criação de normas legais que assegurem essa proteção. O patrimônio de afetação surgiu como resposta à necessidade de um modelo que protegesse os compradores, criando um fundo específico que garante o cumprimento do compromisso do incorporador, independentemente de eventuais dificuldades durante o desenvolvimento do projeto.

O conceito do patrimônio de afetação busca, portanto, uma solução jurídica que assegure a conclusão do empreendimento, garantindo a proteção das unidades adquiridas até sua entrega. Em seguida, serão analisados os detalhes dessa figura jurídica, explicando como sua implementação representa uma evolução no processo de incorporação imobiliária, proporcionando maior confiabilidade e segurança jurídica tanto para os adquirentes quanto para os profissionais envolvidos no processo.

Conforme Mauro Antônio Rocha, disserta na introdução de sua obra “O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária”

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária foi introduzido no Direito positivo brasileiro pela Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001, para assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, aperfeiçoar as relações jurídicas e econômicas entre esses adquirentes, o incorporador e o agente financiador da obra e, principalmente, resgatar a confiança dos consumidores no mercado imobiliário, abalado por grave crise desencadeada pela decretação da falência da Encol S/A. Engenharia, Indústria e Comércio, em março de 1999.

Dessa maneira, conforme relata (PEREIRA, 2001, p 46) a criação do instituto do patrimônio de afetação ocorreu da seguinte maneira:

Primeiramente, instituiu-se através da Medida Provisória de nº 2221, de 04 de setembro de 2001, e recentemente pela Lei Federal nº 10.931/04, publicada no dia 03 de agosto de 2004, alterando a lei de incorporações imobiliárias (Lei Federal nº 4.591/64), Decreto-Lei nº 911/69, Lei Federal nº 4.728/65 e Lei Federal nº 10.406/02” (PEREIRA, 2001, p. 46).

Portanto, nesse condão, a promulgação da Lei nº 4.591/64 representou um marco significativo ao criar um robusto sistema de proteção contratual (regime de afetação) para os compradores de imóveis em construção, baseado nos princípios da boa-fé objetiva e da função socioambiental do contrato.

Esse avanço no direito positivo buscou garantir uma maior segurança jurídica aos adquirentes, refletindo um compromisso com a transparência e equidade nas relações contratuais. Em complemento a essa legislação, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) passou a ser aplicado de maneira subsidiária aos contratos de incorporação, reforçando a proteção dos consumidores nas transações imobiliárias.

No entanto, os riscos relacionados à falência da incorporadora ainda eram uma realidade preocupante. Quando a sociedade empresária enfrentava dificuldades financeiras e entrava em processo de falência, a execução dos contratos dependia diretamente do desfecho judicial desse processo, o que colocava os compradores em uma situação de incerteza e insegurança, muitas vezes obrigando-os a recorrer ao sistema judiciário para solucionar questões pendentes.

Diante desse cenário, surgiu a necessidade de se implementar mecanismos adicionais de proteção patrimonial, o que foi efetivamente atendido pela Lei nº 10.931/04. Essa legislação introduziu um regime jurídico especial destinado a dar maior segurança às incorporações imobiliárias, estabelecendo novos parâmetros e instrumentos legais para resguardar os interesses dos adquirentes e fortalecer a estrutura jurídica do setor imobiliário. Com isso, o sistema de proteção foi ampliado, proporcionando uma rede de segurança mais eficiente para todas as partes envolvidas.

Nesse condão, Marques Filho e Diniz (2006. p. 13) apontam:

“[...] Lei 10.931, de 03.08.2004, que trouxe em seu bojo várias novidades ao ordenamento jurídico brasileiro, representando uma revolução no mercado imobiliário, ao criar um ambiente favorável a um crescimento consolidado. A medida é de extrema importância, pois a incrementação do desenvolvimento econômico neste setor é necessidade fundamental e inadiável, tanto pela segurança que a operação requer, como para fomentar e economia nacional.”

O propósito fundamental da legislação mencionada é assegurar a proteção patrimonial dos credores vinculados a cada incorporação imobiliária, separando os ativos e passivos resultantes do empreendimento do patrimônio geral da empresa. Essa medida visa garantir a conclusão das obras e a entrega das unidades adquiridas, independentemente de qualquer processo falimentar, além de evitar a necessidade de intervenção judicial para solucionar questões relacionadas.

Ao adotar essa abordagem, a legislação também almeja proporcionar aos adquirentes um meio de monitoramento contínuo do progresso das obras e, simultaneamente, criar alternativas extrajudiciais para resolução de eventuais disputas, caso o incorporador venha a enfrentar dificuldades financeiras, incluindo a falência.

Esse cenário demandava, portanto, o desenvolvimento de uma ferramenta de proteção para os adquirentes, buscando compensar a fragilidade de sua posição contratual e garantir sua independência no caso de uma falência do incorporador. Nesse contexto, o sistema de afetação surge com a função de estabelecer um patrimônio próprio para cada empreendimento, distinto do patrimônio da incorporadora. O objetivo principal dessa estrutura é impedir que o incorporador desvie os recursos destinados ao empreendimento para outros projetos ou fins pessoais, comprometendo assim o andamento regular da obra e prejudicando os interesses dos compradores.

A afetação cria, desse modo, um regime que vincula as receitas recebidas dos adquirentes diretamente à conclusão da incorporação, impedindo, dentro dos limites legais, que esses recursos sejam redirecionados para outras finalidades. Contudo, após a dedução das despesas essenciais para a execução da obra, regularização do registro imobiliário e outras despesas diretamente ligadas ao empreendimento, os valores excedentes podem ser apropriados pelo incorporador, sem restrições.

A origem dessa nova legislação remonta ao Projeto de Lei da Câmara nº. 2.109/99, que reproduziu um anteprojeto desenvolvido pelo Instituto dos Advogados Brasileiros, conforme a Indicação nº. 14/99. Esse projeto foi, posteriormente, integrado ao Projeto de Lei do Executivo nº. 3.065/04, que trouxe, entre outras modificações, a revogação da Medida Provisória nº. 2.221/01, aprimorando alguns pontos da legislação anterior.

Tendo como principal inovação a criação de um regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias, além de revogar a responsabilidade solidária do adquirente pelo falecimento da incorporadora, estabelecida pela Medida Provisória anterior.

O resultado desse processo legislativo foi a promulgação da Lei nº. 10.931, de 2 de agosto de 2004, que regulamentou o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, introduzindo novas disposições à Lei nº. 4.591/64. O artigo 4º da Lei nº. 10.931/04 foi posteriormente alterado pela Lei nº. 11.101/05, completando o quadro jurídico de proteção para as partes envolvidas nas incorporações imobiliárias.

3. O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO COM BASE NO SISTEMA DE PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE

3.1. AS TEORIAS DO PATRIMÔNIO E DA AFETAÇÃO

O ponto de partida essencial para a abordagem deste tema reside na compreensão aprofundada do conceito de patrimônio, o aspecto primordial para a análise do instituto do patrimônio de afetação.

Em termos gerais, o patrimônio pode ser definido como o conjunto de bens, direitos e obrigações que pertencem a uma pessoa física ou jurídica, possuindo expressão econômica e relevância jurídica. Essa concepção vai além de uma mera listagem de ativos, pois envolve uma perspectiva dinâmica, onde elementos tangíveis e intangíveis interagem para compor a estrutura patrimonial de um ente.

Nesse sentido, a relação entre patrimônio e valor econômico é central para as ciências contábeis e jurídicas, sendo objeto de diversas teorias e interpretações. Diante disso, torna-se imprescindível uma análise mais detalhada das concepções existentes, a fim de compreender melhor os desdobramentos e implicações do patrimônio de afetação.

No estudo das teorias sobre o patrimônio, destacam-se duas perspectivas fundamentais: a teoria clássica, também conhecida como subjetiva, e a teoria objetiva.

A primeira (teoria clássica), foi desenvolvida por Aubry e Rau no século XIX, partindo da ideia de que o patrimônio está intrinsecamente ligado à personalidade jurídica do indivíduo. Seguindo o raciocínio dessa concepção, o patrimônio não se limita a um conjunto de bens materiais, mas representa uma entidade abstrata, perceptível apenas pelo entendimento, composta pelos direitos e obrigações de uma pessoa. Dessa forma, ele não apenas engloba os bens atuais de um indivíduo, mas também seus direitos futuros e até mesmo aqueles inerentes à sua própria existência, como os direitos da personalidade.

Além disso, essa teoria sustenta que todo indivíduo possui um patrimônio, independentemente da existência de bens concretos, pois ele reflete uma projeção jurídica da própria personalidade. Nesse sentido, o patrimônio é compreendido como uma universalidade jurídica, que inclui tanto os créditos quanto os débitos da pessoa. Essa visão foi amplamente adotada pelo direito civil clássico, influenciando a maneira como se compreende a relação entre sujeitos e seus bens.

Contudo, diante das limitações dessa abordagem, outras teorias surgiram para expandir e redefinir o conceito de patrimônio, dando origem a novas interpretações mais adaptadas às necessidades do direito moderno.

Nesse contexto, patrimônio, segundo Xavier (2011, p. 52), é inerente ao indivíduo e tem sua origem na personalidade, embora não se confundam. Ele é único, indivisível e constitui uma universalidade jurídica, abrangendo direitos, bens e obrigações. Dessa forma, toda pessoa possui um patrimônio, independentemente da existência de bens materiais.

Assim, a teoria clássica estabelece uma conexão direta entre a personalidade do indivíduo e a universalidade de seus bens. No entanto, com o avanço das necessidades jurídicas, surgiu um debate sobre a natureza do patrimônio, impulsionando a busca por novos mecanismos que permitissem a criação de patrimônios com destinações específicas.

Diante das limitações dessa teoria, muitos passaram a defender a separação entre patrimônio e personalidade, argumentando que essa distinção seria essencial para garantir a segurança nas relações obrigacionais, especialmente no caso de devedores.

Foi nesse contexto que surgiu o conceito de patrimônio de afetação, permitindo que determinados bens fossem destinados exclusivamente a uma finalidade específica, desvinculando-os do patrimônio geral do titular (XAVIER, 2011, p. 65).

Nessa seara, surgiu a teoria objetiva do patrimônio, como uma resposta à necessidade de desvincular a relação direta entre patrimônio e personalidade. Criada por Bernhard Windscheidt, essa teoria inovou ao sustentar que certos direitos poderiam existir independentemente de um sujeito específico (SALAZAR, apud XAVIER, 2011, p. 69).

Inicialmente desenvolvida na Alemanha e posteriormente aprimorada na França, essa abordagem trouxe uma nova perspectiva ao direito patrimonial. Diferente da visão clássica, que vinculava o patrimônio à personalidade do indivíduo, a teoria objetiva permitiu a existência de patrimônios autônomos, sem a necessidade de uma personalidade jurídica própria.

Isso abriu caminho para a criação do patrimônio de afetação, uma estrutura na qual um conjunto de bens pode ser destinado exclusivamente a uma finalidade específica, garantindo maior segurança jurídica e transparência (XAVIER, 2011, p. 75).

Além disso, essa teoria ampliou o conceito de sujeito de direito, reconhecendo que qualquer ente que detenha direitos e obrigações pode ser considerado como tal, mesmo sem possuir personalidade jurídica formalmente definida (LEONARDO, apud XAVIER, 2011, p. 77). Isso significa que o patrimônio de afetação não é uma pessoa jurídica, mas sim um ente independente com direitos próprios, o que reforça sua utilidade em diversas situações jurídicas e econômicas.

Com essa nova visão, tornou-se essencial diferenciar os diversos tipos de patrimônio existentes. O patrimônio pessoal corresponde aos bens e direitos de um indivíduo; o patrimônio coletivo pertence a um grupo de pessoas; o patrimônio autônomo é vinculado a uma pessoa jurídica; e o patrimônio de afetação consiste em um conjunto de bens separado do patrimônio geral do titular, destinado a um objetivo específico. Essa distinção trouxe maior clareza ao direito patrimonial, permitindo sua aplicação de forma mais eficiente e adaptada às necessidades contemporâneas.

Partindo dessa premissa, com a compreensão das teorias sobre o patrimônio, torna-se importante analisar a teoria da afetação, que permite separar parte do patrimônio para uma finalidade específica.

Isso significa que certos bens podem ser destacados do patrimônio geral do titular e utilizados exclusivamente para um propósito determinado, trazendo mais segurança e organização.

Nesse contexto, Pereira (1998, p. 42) explica que a teoria da afetação é um mecanismo jurídico que torna essa separação possível, garantindo mais proteção nas relações patrimoniais e facilitando a administração dos bens envolvidos. Esse conceito é amplamente aplicado no direito, principalmente para proteger credores e estruturar patrimônios destinados a objetivos específicos.

A teoria da afetação é aquela através da qual se concebe uma espécie de separação ou divisão do patrimônio pelo encargo imposto a certos bens, que são disponibilizados a serviço de um fim determinado. A afetação não importa na disposição do bem, e, portanto, na sua saída do patrimônio do sujeito, mas, na sua imobilização em função de uma finalidade.

Nessa seara, podemos definir que a teoria da afetação representa um conceito inovador, no qual certos bens são vinculados a um objetivo específico, tornando-se juridicamente independentes do patrimônio geral de seu titular. Essa separação ocorre quando os bens são gravados com um encargo ou submetidos a uma restrição que os destina exclusivamente a determinada finalidade.

Segundo Brito (2002, p. 92), essa teoria permite a existência de patrimônios especiais dentro do conjunto patrimonial de uma pessoa. Dessa forma, uma parcela do patrimônio pode ser segregada para compor um patrimônio de afetação, cuja principal característica é estar direcionado ao cumprimento de um propósito específico.

Dessa forma, presume-se que para que um bem seja afetado a um fim específico, não é necessário que ele seja removido do patrimônio do titular. Em vez disso, ele permanece vinculado ao titular, mas sua utilização passa a ser restrita à finalidade estabelecida. Em outras palavras, a afetação não implica a alienação do bem, mas sim sua destinação exclusiva a um objetivo previamente definido.

3.2. A PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE NOS PRECEITOS DA LEGISLAÇÃO

O patrimônio de afetação conforme definido por Leandro Leal Ghezzi em sua obra “*A incorporação Imobiliária: à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil*” se trata de um mecanismo especial criado para garantir a segurança dos credores e adquirentes de imóveis. Por meio desse instituto, os compradores de unidades imobiliárias protegem-se de possíveis impactos financeiros decorrentes de outros empreendimentos do incorporador, reduzindo riscos e fortalecendo a transparência nas transações.

A regulamentação do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias foi introduzida pela Lei nº 10.931/04, que trouxe alterações à Lei nº 4.591/64. Com essa mudança, foram incluídos dispositivos específicos, como os artigos 31-A a 31-F, estabelecendo novas diretrizes para sua aplicação.

O principal objetivo dessa legislação é impulsionar o setor da construção civil, promovendo crescimento econômico sem comprometer a segurança jurídica dos adquirentes de imóveis em construção, sendo um dos avanços mais relevantes dessa lei, a criação de um mecanismo de proteção para os compradores no caso de falência do incorporador, garantindo que o empreendimento afetado não seja incluído na massa falida.

Conforme previsto no artigo 31-A, a adoção do patrimônio de afetação é uma escolha do incorporador, não sendo obrigatória para todos os empreendimentos imobiliários. Dessa forma, sua aplicação pode variar de acordo com a decisão do responsável pela incorporação.

É válido questionar a escolha do legislador ao permitir que a adoção do patrimônio de afetação ficasse a critério do incorporador. Ao conferir essa decisão ao empreendedor, a legislação acaba contrariando seu próprio propósito, uma vez que a afetação foi concebida como um mecanismo

essencial para proteger a economia popular. Dessa forma, a falta de obrigatoriedade representa uma oportunidade perdida de fortalecer a segurança jurídica dos adquirentes.

Chalhub (2012, p. 80) também critica essa abordagem, argumentando que a Lei nº 10.931/04, ao deixar a decisão nas mãos do incorporador, concede a ele uma vantagem excessiva, ampliando a vulnerabilidade dos compradores de imóveis. Essa flexibilização acaba indo contra o próprio fundamento da norma, que deveria priorizar a proteção dos adquirentes e garantir maior equilíbrio nas relações contratuais.

Segundo o autor, a Lei nº 10.931/04 desperdiçou a oportunidade de tornar o patrimônio de afetação uma obrigatoriedade, conforme previa o anteprojeto apresentado por Chalhub ao Instituto dos Advogados Brasileiros em 1999 (XAVIER, 2011, p. 114). A decisão de manter a adoção da afetação como uma escolha do incorporador é vista como um equívoco, pois reduz a efetividade do instituto e compromete a proteção dos adquirentes.

Nesse sentido, podemos vislumbrar que existe uma certa contradição na legislação: embora a lei imponha diversas obrigações ao incorporador quanto à administração do patrimônio afetado, ela também lhe concede o poder de decidir se esse mecanismo será adotado, escolha essa a qual deveria estar fora do controle do incorporador, visto que delegar a ele a decisão sobre a constituição de garantias patrimoniais compromete a segurança do sistema.

Além disso, a postura do legislador demonstrou falta de ousadia e independência ao não tornar o instituto compulsório, o que enfraqueceu sua eficácia.

O artigo 31-A da lei 4591/64 define que o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias tem como finalidade garantir a construção do empreendimento e a entrega das unidades aos adquirentes (CHALHUB, 2012, p. 97).

Com essa regulamentação, a norma estabelece que os bens vinculados à incorporação devem ser utilizados exclusivamente para esse fim, limitando a atuação do incorporador sobre o patrimônio afetado. Apesar de não retirar sua titularidade, a afetação impede que os direitos sobre esses bens sejam utilizados para outros fins, reforçando sua destinação à conclusão da obra.

Nesse sentido, o regime de afetação patrimonial tem como objetivo principal proporcionar maior segurança jurídica tanto para os adquirentes quanto para os financiadores de empreendimentos imobiliários, estabelecendo uma separação clara e legal dos bens e direitos relacionados ao

projeto, garantindo que os recursos arrecadados sejam usados exclusivamente para a conclusão da obra e a entrega das unidades aos compradores.

Essa divisão protege os interesses dos compradores e das instituições financeiras, assegurando que os bens afetados não se confundam com o patrimônio geral do incorporador e que não sejam afetados por dívidas relacionadas a outros projetos.

O artigo 31-B estabelece as normas relacionadas à constituição do patrimônio de afetação, definindo que esse patrimônio se considera constituído quando houver a averbação do termo firmado pelo incorporador no Registro de Imóveis, podendo ser realizada a qualquer tempo. Caso existam titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, eles também deverão assinar o termo de afetação (CHALHUB, 2010, p. 45).

A opção por permitir que a afetação seja realizada a qualquer momento foi uma escolha acertada do legislador, pois proporciona benefícios importantes para os empreendimentos em andamento.

A possibilidade de realizar a afetação mesmo após o início das obras oferece garantias adicionais aos adquirentes que já firmaram contrato, promovendo maior segurança nas transações. Além disso, essa flexibilidade incentiva os incorporadores a adotar a afetação de imediato, o que pode gerar vantagens fiscais, uma vez que a afetação está vinculada a um regime especial de tributação. Este aspecto será detalhado posteriormente neste capítulo, mas vale ressaltar que tal medida oferece um incentivo significativo para a regularização e a transparência do setor imobiliário.

Para a constituição da afetação, é necessário que o incorporador assine um termo específico, e, caso haja titulares de direitos sobre o terreno, estes também devem manifestar consentimento por meio da assinatura do documento (CHALHUB, 2012, p. 101). A formalização desse ato pode ocorrer no momento do registro da incorporação no Registro de Imóveis, seja por meio de uma declaração anexa ou por um requerimento separado dirigido ao oficial registrador. Essa flexibilidade na forma de constituição é vantajosa, pois permite a afetação a qualquer tempo durante o desenvolvimento do empreendimento, garantindo maior dinamismo ao processo.

O artigo 31-B ainda destaca que a afetação constitui um encargo e uma garantia, sendo, portanto, imprescindível que a constituição do patrimônio de afetação seja realizada mediante manifestação expressa do proprietário ou do titular dos direitos sobre os bens afetados. Tal exigência visa assegurar que a decisão de vincular os bens ao empreendimento seja voluntária e clara, oferecendo segurança jurídica para todas as partes envolvidas.

Por sua vez, o artigo 31-C concede à Comissão de Representantes e à instituição financiadora do empreendimento a autoridade para designar uma pessoa física ou jurídica encarregada de acompanhar e fiscalizar a obra. O objetivo é garantir que os adquirentes e financiadores possam monitorar o progresso do empreendimento, tanto no aspecto técnico quanto financeiro, de forma contínua e transparente. Este mecanismo fortalece a confiança dos adquirentes, pois assegura que o desenvolvimento da obra está sendo acompanhado de perto por representantes legítimos.

A comissão de acompanhamento deve operar com a máxima discrição e responsabilidade, uma vez que terá acesso a documentos sensíveis relacionados à operação do incorporador, informações essas protegidas pela natureza empresarial do processo. Além disso, a comissão tem o dever de fornecer relatórios regulares aos adquirentes, mantendo-os informados sobre o andamento do projeto, o que contribui para maior transparência e proteção aos envolvidos. Essa fiscalização ativa assegura que o patrimônio de afetação seja corretamente administrado e que os recursos sejam usados exclusivamente para o fim ao qual foram destinados.

Assim, a análise das disposições legais relativas ao patrimônio de afetação leva à conclusão de que o legislador buscou combater práticas prejudiciais à transparência e à segurança das incorporações imobiliárias, sendo a principal intenção, impedir que os incorporadores utilizassem os recursos de uma incorporação para cobrir o caixa da sociedade empresária ou para acelerar outros empreendimentos, práticas que historicamente prejudicaram os adquirentes e financiadores.

Dessa forma, o regime de afetação, ao separar o patrimônio do empreendimento do patrimônio geral do incorporador, tem como objetivo garantir que os recursos obtidos com a venda das unidades sejam utilizados exclusivamente para a conclusão da obra e para a entrega das unidades aos compradores. Além disso, as instituições financeiras que financiam a incorporação passam a ter maior controle sobre o uso dos recursos, pois poderão exigir e fiscalizar as demonstrações contábeis do incorporador, assegurando a correta aplicação dos valores.

Nesse sentido, é possível que, no futuro, as instituições bancárias passem a financiar apenas incorporações sob o regime de afetação, visto que isso proporciona maior segurança jurídica e financeira. A transparência na gestão dos recursos pode resultar em uma redução do risco do empreendimento, permitindo que os bancos concedam financiamentos com condições mais favoráveis, como juros mais baixos. A afetação do patrimônio, portanto, não apenas beneficia os adquirentes, mas também cria um ambiente mais seguro para as instituições financiadoras.

Em relação ao artigo 31-D, fica estabelecida a obrigatoriedade do incorporador em fornecer demonstrativos periódicos e detalhados sobre o andamento da obra, a posição do legislador

é acertada. Essa medida visa preservar o controle sobre os recursos destinados à incorporação, garantindo que os adquirentes e os financiadores possam acompanhar de perto o progresso da obra. Para assegurar uma fiscalização eficiente, o controle externo deve ser realizado por profissionais especializados, contratados para essa finalidade. Isso é fundamental para garantir que os recursos estejam sendo aplicados corretamente e que a obra seja concluída dentro dos parâmetros estabelecidos.

Diante dessas considerações, é claro que o regime de afetação exige um maior capital de giro por parte dos incorporadores, uma vez que os recursos de uma incorporação não podem ser utilizados para cobrir outros empreendimentos. No entanto, a afetação do patrimônio não deve ser vista como uma limitação à liberdade do incorporador de gerir seu caixa, mas como uma medida necessária para proteger os interesses dos adquirentes e assegurar a transparência nas incorporações. Essa abordagem visa fortalecer a confiança no mercado imobiliário e reduzir os riscos associados aos empreendimentos, trazendo benefícios para todos os envolvidos.

Nessa seara, a afetação patrimonial é uma ferramenta essencial para assegurar a transparência nas operações imobiliárias, proporcionando maior previsibilidade e segurança tanto para os adquirentes quanto para os financiadores, de uma forma, onde o conceito de afetação, vai além da simples separação de bens, configurando-se como um instrumento jurídico de vital importância para a confiança e a estabilidade do setor imobiliário.

3.3. O SISTEMA DE PROTEÇÃO DO ADQUIRENTE NO REGIME DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O tópico em questão aborda o sistema de proteção do adquirente no contexto das incorporações imobiliárias, um sistema se baseia nos mesmos princípios de proteção ao consumidor anteriormente descritos, fundamentando-se nos preceitos constitucionais da isonomia, do devido processo legal e da garantia da propriedade privada, especialmente em sua função social.

Importante ressaltar que o sistema de registro de imóveis adotado visa garantir a proteção do adquirente, proporcionando a segurança jurídica dos atos realizados na constituição e transmissão dos direitos reais sobre os imóveis (CHALHUB, 2012, p. 296). O sistema de proteção ao adquirente cumpre, portanto, a função econômica e social do contrato, assegurando que seus direitos sejam resguardados, especialmente devido à sua posição vulnerável no processo.

Esse sistema também exerce um controle sobre a atividade empresarial, regulamentando a relação entre o incorporador e o adquirente. Diversos artigos da lei foram incluídos para proporcionar maior proteção aos adquirentes. Um exemplo disso é o artigo 32, § 4º, que confere ao

adquirente o direito de promover a averbação da carta-proposta ou do documento de ajuste preliminar no Registro de Imóveis, caso o incorporador se recuse a outorgar o contrato definitivo da unidade.

Dessa forma, mesmo que o incorporador tente obstruir o processo, a lei garante ao adquirente o direito de regularizar a situação no registro imobiliário, assegurando seus direitos.

O artigo 32, § 4º, da Lei nº 4.591/64, anteriormente mencionado, estabelece que o adquirente tem o direito de promover a averbação da carta-proposta ou do documento de ajuste preliminar no Registro de Imóveis, caso o incorporador se recuse a outorgar o contrato definitivo de aquisição da unidade. Isso assegura ao adquirente a possibilidade de regularizar a situação perante o registro imobiliário, mesmo que o incorporador imponha obstáculos ao processo de formalização do contrato.

Além disso, o incorporador é obrigado a emitir relatórios periódicos que comprovem o andamento da obra, de acordo com o cronograma previamente acordado. A lei garante que o adquirente tenha o direito de buscar indenização por eventuais prejuízos causados pela não conclusão da obra ou pelo seu retardamento injustificado. Nesse sentido, a jurisprudência estabelecida pelo Superior Tribunal de Justiça determina que o incorporador é responsável pelo cumprimento do prazo de entrega das unidades aos adquirentes, admitindo-se uma máxima tolerância de 180 dias.

No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a conhecida cláusula de tolerância. É certo que a esses contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei n. 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. De qualquer modo, apesar de o Código de Defesa do Consumidor incidir na dinâmica dos negócios imobiliários em geral, não há como ser reputada abusiva a cláusula de tolerância. Isso porque existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos. Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção no instrumento contratual, desde que razoáveis, de condições e formas de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra, o qual foi, na realidade, apenas estimado, tanto que a própria lei de regência disciplinou tal questão, conforme previsão do art. 48, § 2º, da Lei n. 4.591/1964. Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC). Por outro lado, não se verifica também, para fins de mora contratual, nenhuma desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis. **Por seu turno, no tocante ao tempo de prorrogação, deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei n. 4.591/1964 e 12 da Lei n. 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).** Assim, a cláusula de tolerância que estipular prazo de prorrogação superior a 180 (cento e oitenta) dias

será considerada abusiva, devendo ser desconsiderados os dias excedentes para fins de não responsabilização do incorporador.

(REsp 1.582.318-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017.)

Nesse sentido, é essencial ressaltar a obrigação do incorporador de comunicar ao adquirente sobre o atraso da obra, caso não seja possível cumprir o prazo originalmente acordado. Essa comunicação deve ser feita de maneira clara e adequada, para que o adquirente seja devidamente informado sobre a nova data prevista para a entrega da unidade.

O artigo 35, § 1º, estabelece que, após o término do prazo de carência, o incorporador tem sessenta dias para outorgar o contrato de aquisição da unidade ou o contrato de aquisição da fração ideal e da construção. Caso o incorporador descumpra essa obrigação, o adquirente tem o direito de exigir do incorporador o pagamento de uma multa de 50% sobre o valor já pago. Isso visa proteger o adquirente em caso de inadimplemento do incorporador, assegurando seus direitos em relação ao cumprimento do contrato.

Nessa seara, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já consolidou o entendimento sobre como deve ser tratado o caso de descumprimento mencionado anteriormente. Veja-se:

INCORPORAÇÃO. ATRASO NA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. MULTA DE 50% (ART. 35, § 5º, DA LEI Nº 4.591, DE 16.12.1964). EXECUÇÃO CABÍVEL. A multa prevista no art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64 decorre do descumprimento, pelo incorporador, da sua obrigação de outorgar ao adquirente o contrato no prazo legal, 40 independentemente da averbação a que se refere o § 4º do mesmo preceito legal. Precedente. Recurso especial não conhecido.

(STJ - REsp: 147826 DF 1997/0064069-8, Relator: Ministro BARROS MONTEIRO, Data de Julgamento: 02/12/2003, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 29/03/2004 p. 244)

Ademais, outro ponto a ser destacado neste tópico, é que a Lei nº 4.591/64, desde sua promulgação, tem como principal objetivo é assegurar que a entrega dos produtos gerados por esses empreendimentos aconteça de maneira eficiente e segura, beneficiando tanto o incorporador quanto o adquirente. Dentro desse contexto, um dos instrumentos jurídicos mais relevantes para a proteção do comprador é o memorial de incorporação anteriormente mencionado no capítulo 2 desta monografia.

Além desses meios, ressalta-se que, caso o incorporador cometa algum ato que prejudique a segurança jurídica do sistema registral, ele poderá ser responsabilizado não apenas na esfera cível, mas também na esfera criminal, conforme os artigos 65 e 66 da Lei nº 4.591/64.

Esses dispositivos legais são fundamentais para assegurar que os incorporadores cumpram com suas obrigações e não criem falsas expectativas nos compradores. A legislação é clara ao estabelecer sanções rigorosas contra aqueles que distorcem a realidade de um empreendimento, seja por meio de informações falsas sobre o projeto arquitetônico, as condições do imóvel ou até mesmo sobre a alienação das frações ideais do terreno. Quando o incorporador promove uma incorporação baseada em declarações fraudulentas ou omite informações essenciais, ele pode ser enquadrado como autor de crime contra a economia popular.

Tal conduta criminosa compromete não apenas a confiança dos adquirentes, mas também prejudica a credibilidade do mercado imobiliário como um todo. A punição legal prevista, portanto, visa proteger os consumidores e manter a integridade do setor, sendo uma importante ferramenta para garantir que as incorporações sejam realizadas de acordo com os princípios da boa-fé e da transparência. Assim, a sanção de caráter cível e criminal estabelece um limite claro para as ações de incorporadores e age como um dissuasor contra fraudes e práticas ilegais que possam prejudicar os adquirentes e afetar o equilíbrio do mercado.

Partindo dessa premissa, conclui-se que o incorporador tem a responsabilidade de apresentar, no projeto original, todos os detalhes sobre as unidades imobiliárias e o empreendimento como um todo.

Esse compromisso não se limita apenas a uma descrição superficial; é essencial que ele esclareça de forma clara e transparente como o condomínio será efetivamente formado. Caso o incorporador não cumpra integralmente o que foi acordado ou apresente algo que não seja cumprido na prática, ele será responsabilizado pelos danos causados. Isso ocorre porque o adquirente tem a legítima expectativa de que o que foi prometido seja entregue, e qualquer falha nessa entrega configura uma violação dos direitos do comprador, logo, como essa frustração de expectativas prejudica diretamente a confiança do consumidor no processo, reparações são exigidas.

De acordo com Chalhub (2005, p. 38-39), o incorporador só pode comercializar as frações ideais e acessórios de um imóvel após garantir que todos os aspectos essenciais do contrato sejam divulgados, com destaque para o registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis.

Esse documento assim como já descrito, é fundamental, pois fornece informações detalhadas sobre o histórico do imóvel, a situação jurídica e a saúde financeira do incorporador. O objetivo aqui é garantir que o comprador tenha acesso a todas as informações necessárias para tomar decisões informadas e seguras ao investir em uma propriedade.

No caso de falência do incorporador, como menciona Chalhub, em situações as quais promessas de venda tenham sido feitas aos adquirentes, a legislação específica entra em cena, conforme o artigo 119, VI, da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Recuperação de Empresas e Falência). Essa medida assegura que os direitos dos compradores sejam preservados, mesmo em um cenário de insolvência do incorporador, proporcionando uma rede de segurança para as partes envolvidas.

Em suma, a afetação surge como uma importante ferramenta de proteção ao adquirente, oferecendo a possibilidade de os compradores se envolverem diretamente na administração da obra, caso o incorporador não cumpra com suas obrigações.

Esse direito de intervenção assegura que os adquirentes possam, se necessário, assumir a responsabilidade de dar continuidade ao projeto, garantindo que a obra seja concluída dentro dos parâmetros estabelecidos. Além disso, a formação de uma comissão de representantes dos compradores permite que, em situações de negligência ou falha por parte do incorporador, as decisões sejam tomadas de forma mais transparente e colaborativa, evitando disputas e assegurando que os direitos dos adquirentes sejam respeitados.

Dessa maneira, a afetação não apenas protege os interesses dos compradores, mas também oferece um caminho claro para a resolução de possíveis conflitos, possibilitando que todos os envolvidos no processo, tanto incorporadores quanto adquirentes, tenham suas necessidades atendidas de maneira mais justa e eficaz.

3.4. A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO SOB A PERSPECTIVA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E DO CÓDIGO CIVIL

O Código Civil (CC) é a espinha dorsal das relações civis, oferecendo um conjunto estruturado de normas que garantem a segurança jurídica essencial para o desenvolvimento da sociedade. No entanto, para que esse sistema atenda de forma mais específica a determinadas áreas do direito, surgiram os chamados microssistemas normativos. Esses conjuntos de normas especializadas não apenas complementam as disposições gerais do Código Civil, mas também possibilitam uma melhor integração entre regras amplas e legislações específicas, tornando a aplicação do direito mais precisa e eficaz.

Dentro desse contexto, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) assume um papel crucial ao atuar como norma complementar na interpretação das regras gerais. Sua função é trazer maior segurança ao consumidor, garantindo uma aplicação mais justa e protetiva das normas, especialmente no que diz respeito às incorporações imobiliárias.

Assim, o CDC trabalha em conjunto com a Lei de Incorporações, ampliando os mecanismos de proteção ao adquirente e assegurando que seus direitos sejam resguardados de maneira mais eficaz.

Nesse sentido, conforme Nathália Stivalle Gomes (2023, p. 20) destacada em sua "Direito do Consumidor na Medida Certa para Concursos" o CDC é um microssistema jurídico de natureza principiológica, de ordem pública e interesse social, o qual estabelece normas de proteção e defesa do consumidor conforme os artigos 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal de 1988 e o artigo 48 de suas Disposições Transitórias.

Além disso, enfatiza que o CDC protege o consumidor, reconhecido como a parte vulnerável na relação de consumo, visando reequilibrar a relação jurídica entre fornecedor e consumidor, que é invariavelmente desigual.

Assim, com o advento da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, a qual instituiu o sistema de proteção das relações de consumo em nosso ordenamento, temos os princípios gerais trazidos pelo CDC, no qual se destacam a boa-fé objetiva, a transparência, equivalência das prestações e a função social dos contratos.

Portanto, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) surgiu como um marco na proteção dos direitos dos consumidores, estabelecendo diretrizes amplas para garantir maior equilíbrio, principalmente nas relações contratuais, elencando um novo olhar sobre esta relação, reforçando a ideia de justiça e função social, evitando que o comprador fique vulnerável a eventuais abusos por parte dos incorporadores.

Ou seja, com esta evolução do CDC, tanto os incorporadores, que comercializam unidades imobiliárias como parte de sua atividade empresarial, quanto os adquirentes dessas unidades, passaram a ser enquadrados dentro de uma nova perspectiva de consumo.

Isso significa que a relação entre incorporador e adquirente não é apenas uma simples transação imobiliária, mas sim uma relação, na qual o comprador, por estar em posição de maior vulnerabilidade, necessita de uma proteção mais robusta.

Ainda que o CDC amplie as garantias do adquirente, é importante lembrar que a Lei de Incorporações já possuía dispositivos voltados para sua proteção. Dessa forma, não se trata de

substituir uma legislação pela outra, mas sim de garantir que ambas sejam aplicadas de maneira complementar, reforçando os direitos do consumidor sem ignorar a regulamentação específica do setor imobiliário.

Assim, quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) no contexto das incorporações imobiliárias, sua incidência deve ocorrer de maneira subsidiária à legislação específica. Nesse sentido, Ghezzi (2011, p. 166) defende que:

[...] os art. 12 e 53, da Lei 8.078/90, afastam qualquer dúvida a este respeito. Afinal, não apenas o art. 12 faz menção expressa ao “construtor” quando trata da responsabilidade pelo fato do produto e do serviço, mas também o art. 53 reputa nulas, de pleno direito, as cláusulas de contratos de compra e venda de imóveis que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor

Conforme expõe o autor, tanto o Código de Defesa do Consumidor (CDC) quanto o Código Civil (CC) devem ser considerados na regulamentação das incorporações imobiliárias.

O CDC tem como principal objetivo resguardar os direitos do consumidor contratante, enquanto o CC busca equilibrar a relação entre as partes envolvidas. Dessa forma, ambos os diplomas legais convergem para a garantia de um serviço mais transparente e equilibrado, assegurando a devida proteção ao adquirente.

Dessa forma, conclui-se que, quando a incorporação imobiliária se caracteriza como uma relação de consumo, deve-se observar tanto as disposições da Lei nº 4.591/64 quanto as normas do Código de Defesa do Consumidor (CDC), garantindo a proteção dos direitos dos adquirentes.

Além disso, o Código Civil atua de forma complementar no regramento das relações jurídicas de consumo, sendo aplicado de maneira subsidiária ao CDC e à Lei de Incorporações Imobiliárias, uma vez que ambos constituem microssistemas normativos interligados.

É essencial ressaltar que, apesar das garantias previstas no CDC e na Lei de Incorporações, nenhum desses instrumentos oferece um nível de segurança comparável ao proporcionado pelo patrimônio de afetação. Dessa forma, esse mecanismo tem como principal objetivo assegurar aos adquirentes que as unidades adquiridas sejam efetivamente entregues e que o empreendimento seja concluído conforme estabelecido no contrato firmado com a incorporadora.

3.5. VISÃO GERAL SOB O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O patrimônio de afetação é um instituto jurídico de grande relevância para a segurança dos adquirentes de unidades imobiliárias. Sua principal função é garantir que os recursos pagos pelos consumidores para a aquisição de unidades sejam, de fato, utilizados na construção e conclusão do

empreendimento, evitando que esses valores sejam desviados para outros projetos ou para despesas não relacionadas à obra. Contudo, a adoção do patrimônio de afetação não é obrigatória para todos os incorporadores, o que pode gerar situações de vulnerabilidade para os adquirentes, especialmente em cenários de falência do incorporador, quando os recursos já pagos podem ser incorporados à massa falida, colocando em risco o direito à entrega do imóvel adquirido.

A relação entre incorporador e adquirente, por sua natureza, envolve um desequilíbrio de poder e informação, com o incorporador possuindo mais recursos e conhecimento técnico sobre o processo de construção e comercialização do empreendimento.

O adquirente, por sua vez, assume um risco inerente ao negócio, pois, ao pagar pela unidade imobiliária antes da entrega da obra, fica exposto a eventuais falhas do incorporador, como a falência, abandono da obra ou descumprimento de prazos. Este cenário cria uma situação de vulnerabilidade jurídica e econômica para o adquirente, que, para se proteger, necessita de garantias eficazes. Nesse contexto, o patrimônio de afetação emerge como um mecanismo essencial para equilibrar essa relação e proteger os interesses do consumidor.

A aplicação do patrimônio de afetação, ao vincular os recursos dos adquirentes diretamente à construção do imóvel, assegura que, mesmo em caso de falência do incorporador, os recursos necessários para a conclusão da obra não sejam desviados. Em vez de serem absorvidos pela massa falida do incorporador, os valores ficam integralmente atrelados ao empreendimento, garantindo a continuidade da obra ou a sua conclusão em caso de insolvência do incorporador. Essa separação financeira fortalece a posição do adquirente, pois lhe dá a segurança de que, independentemente da situação financeira do incorporador, sua unidade será entregue conforme o estipulado contratualmente.

Contudo, o patrimônio de afetação não é uma obrigação legal para todos os incorporadores. A legislação permite que o incorporador decida se adota ou não essa medida, o que pode resultar em um cenário de insegurança jurídica para os adquirentes, uma vez que, ao não implementar o instituto, o incorporador deixa de oferecer uma proteção adicional aos compradores.

Dessa forma, é possível argumentar que a adoção do patrimônio de afetação deveria ser obrigatória, uma vez que ele assegura direitos fundamentais aos adquirentes e contribui para a estabilidade do mercado imobiliário. O instituto, ao garantir a destinação exclusiva dos recursos financeiros para a obra, evita que os consumidores se vejam prejudicados caso o incorporador enfrente dificuldades financeiras.

Além disso, a afetação do patrimônio também permite que, caso o incorporador falhe em cumprir suas obrigações, o adquirente tenha mais autonomia sobre a continuidade da obra. Em situações extremas, como a falência do incorporador, os adquirentes podem até assumir o controle da obra, com a devida autorização legal, e garantir a conclusão do empreendimento, o que lhes confere um poder de intervenção que seria impossível sem a adoção do patrimônio de afetação.

Neste cenário, a Comissão de Representantes, composta por adquirentes do imóvel, desempenha um papel essencial na supervisão e fiscalização do processo de construção. A comissão tem a responsabilidade de acompanhar a execução da obra, fiscalizar a utilização dos recursos financeiros e garantir que o incorporador esteja cumprindo com suas obrigações contratuais e legais. Para isso, a comissão pode exigir a prestação de contas periódica do incorporador, incluindo balancetes contábeis e relatórios sobre o andamento da obra, garantindo maior transparência e segurança aos adquirentes.

Caso o incorporador não cumpra com suas obrigações, a comissão e os adquirentes têm o direito de destituí-lo e assumir o controle da obra. Nesse caso, a responsabilidade pela continuidade da obra e pela gestão dos recursos financeiros passa para os adquirentes, que deverão decidir se irão prosseguir com a obra ou liquidar o patrimônio de afetação e distribuir o produto líquido da venda entre os consumidores. Essa possibilidade garante que os adquirentes não fiquem desamparados, mesmo diante do descumprimento das obrigações pelo incorporador.

A extinção da incorporação, portanto, pode ocorrer tanto pela falência ou inexecução culposa do incorporador, como pela desistência ou inadimplemento dos adquirentes. Nos dois casos, o patrimônio de afetação serve como um mecanismo de proteção, garantindo que os direitos dos adquirentes sejam respeitados, seja pelo cumprimento das obrigações pelo incorporador, seja pela possibilidade de os próprios adquirentes assumirem o controle do processo e garantir a conclusão do empreendimento.

Diante do exposto, é possível concluir que o patrimônio de afetação é um instituto fundamental para assegurar a transparência, a segurança e a proteção dos direitos dos adquirentes nas incorporações imobiliárias. A sua adoção, embora facultativa, deveria ser considerada obrigatória, dado seu papel crucial na garantia da conclusão das obras e na proteção dos consumidores contra os riscos financeiros e legais inerentes ao processo de aquisição de imóveis. A implementação obrigatória do patrimônio de afetação fortaleceria a relação contratual entre incorporador e adquirente, proporcionando maior equilíbrio e previsibilidade, e contribuiria para um mercado imobiliário mais seguro e transparente.

3.6. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO NO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, trouxe mudanças significativas para o Regime Especial de Tributação (RET), impactando diretamente as incorporações imobiliárias. Essa norma revogou disposições importantes da Lei nº 10.931/04, alterando a forma como o RET se aplica às operações vinculadas ao patrimônio de afetação, o que gerou reflexos tanto para os incorporadores quanto para os adquirentes de imóveis.

O Regime Especial de Tributação foi concebido como um mecanismo para simplificar a arrecadação tributária no setor imobiliário, permitindo que os tributos federais incidentes sobre a incorporação fossem recolhidos de maneira unificada, com uma alíquota reduzida sobre a receita bruta. No entanto, para usufruir desse benefício, a legislação exige que o incorporador formalize o patrimônio de afetação, garantindo que os recursos recebidos dos adquirentes sejam exclusivamente destinados à construção do empreendimento.

João Teodoro da Silva, presidente do Sistema Cofeci-Creci, destaca que:

O art. 1º da lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, estabelece: “Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação”. Ao regime especial a que se refere a Lei, conhecido como RET, adere-se mediante a entrega formal da opção à Secretaria da Receita Federal e a afetação do terreno e suas acessões, conforme arts. 31-A e 31-E da Lei 4.591/1964. [...]

[...] o RET é um regime especial de tributação criado para estimular o setor imobiliário. Ele reduz a carga tributária e simplifica sua aplicação para empresas que realizam incorporações imobiliárias. Pode ser assimilado por empreendimento, e não como regra geral. A adoção do RET não é obrigatória. Entretanto, depois de adotado, é irreversível. As incorporadoras por ele optantes não podem dele desistir enquanto houver direitos creditórios ou obrigações para com os compradores do empreendimento.

Os benefícios promovidos pelo RET são inegáveis. Empresas optantes pagam alíquota única de 4% (quatro por cento) de impostos mensais sobre as receitas do empreendimento. Ou seja, 1,71% de COFINS; 0,37% de PIS/PASEP; 1,26% de IRPJ; e 0,66% de CSLL. A junção desses tributos em um só pagamento simplifica o processo de cálculo e o seu próprio pagamento, reduzindo burocracia e despesas operacionais. A taxa única é sem dúvidas mais vantajosa do que o pagamento individual de cada tributo, permitindo melhor planejamento operacional. [...]

Ou seja, a adesão do RET está condicionada a exigência de que os recursos da incorporação estejam separados do restante do patrimônio da incorporadora, garantindo que sejam utilizados exclusivamente na construção do empreendimento.

Assim, a simplificação tributária e a redução da carga fiscal com a adoção do Regime Especial de Tributação (RET) pelo incorporador proporciona maior segurança aos adquirentes, uma vez que está diretamente vinculada ao patrimônio de afetação.

Esse vínculo garante que os recursos financeiros obtidos com a venda das unidades imobiliárias sejam aplicados exclusivamente na construção do empreendimento, impedindo que sejam desviados para outras finalidades ou para a quitação de dívidas do incorporador que não estejam relacionadas à incorporação específica.

A Lei nº 12.844/2013 também trouxe modificações importantes quanto à alíquota de impostos incidentes sobre a receita mensal da incorporação. Antes da alteração legislativa, o percentual devido pelo incorporador era de 7% (sete por cento), sendo reduzido para 4% (quatro por cento) na legislação atual. Essa redução na tributação representou um incentivo considerável para que mais incorporadoras optassem pelo RET, promovendo maior adesão ao patrimônio de afetação e, consequentemente, aumentando a segurança jurídica e financeira das incorporações imobiliárias.

Nessa seara, ao aderir ao RET, uma importante proteção patrimonial é criada, pois os bens integrados ao patrimônio de afetação não podem ser utilizados para o pagamento de dívidas relativas ao IRPJ, à CSLL, à COFINS e ao PIS/PASEP, exceto nos casos em que não haja o recolhimento correto da alíquota de 4% sobre a receita mensal da incorporação. Dessa forma, a legislação resguarda os adquirentes, garantindo que os valores investidos na aquisição das unidades imobiliárias não sejam comprometidos por eventuais passivos fiscais da incorporadora.

Entretanto, há um ponto de atenção: o RET não abrange tributos estaduais e municipais como o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - Inter Vivos (ITBI), o que pode representar uma vulnerabilidade para as incorporações. Como esses tributos não estão expressamente contemplados na legislação, a proteção conferida pelo RET é limitada, apesar de ainda representar um avanço significativo em relação ao regime anterior, que apresentava uma insegurança ainda maior.

Cabe destacar que a adoção do RET é facultativa. No entanto, uma vez exercida essa opção, torna-se irrevogável, ou seja, o incorporador não pode desistir do regime enquanto houver obrigações pendentes com os adquirentes das unidades imobiliárias. Isso significa que, ao optar pelo RET, a incorporadora se compromete a manter a contabilidade segregada, garantindo a transparência na gestão dos recursos da incorporação e possibilitando um melhor acompanhamento pelos adquirentes.

Além disso, a legislação prevê que, em caso de falência da incorporadora, os adquirentes tenham o direito de assumir a administração do empreendimento e dar continuidade à obra.

Esse aspecto reforça a segurança do patrimônio de afetação e reduz o risco de prejuízos para os compradores, que poderiam ficar desamparados caso os recursos financeiros fossem diluídos na massa falida da empresa.

Um exemplo concreto da relevância do RET e do patrimônio de afetação pode ser observado no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Para as incorporadoras que atuam nesse programa e constroem unidades habitacionais com valor comercial de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a alíquota de tributação dentro do RET é reduzida para 1% (um por cento). Essa medida tem um impacto significativo na viabilidade econômica desses projetos, incentivando a produção de moradias de interesse social e ampliando o acesso à habitação para famílias de baixa renda.

Do ponto de vista operacional, a unificação dos tributos no RET simplifica os procedimentos fiscais e contábeis da incorporadora, reduzindo a burocracia envolvida na apuração e recolhimento dos impostos. Esse fator facilita o planejamento financeiro do empreendimento e melhora a previsibilidade dos custos tributários, permitindo que os incorporadores adotem estratégias mais eficientes de precificação e gestão dos recursos.

Em suma, as alterações promovidas pela Lei nº 12.844/2013 fortaleceram o Regime Especial de Tributação, tornando-o mais atrativo para os incorporadores e trazendo benefícios diretos aos adquirentes. A vinculação do RET ao patrimônio de afetação representa um avanço significativo para o mercado imobiliário, oferecendo maior segurança jurídica e financeira para todas as partes envolvidas no processo de incorporação.

Dessa forma, conclui-se que o Regime Especial de Tributação proporcionou incentivos efetivos para que os incorporadores adotassem o patrimônio de afetação, resultando em benefícios fiscais para essas empresas. A escolha pelo RET tornou-se um fator estratégico para os incorporadores, pois permitiu uma expressiva redução da carga tributária, tornando essa opção mais vantajosa. Além disso, essa dinâmica trouxe maior segurança para os compradores, fortalecendo a confiança no mercado imobiliário.

4. PANORÂMAS RELEVANTES ENTRE A RELAÇÃO ADQUIRENTE-INCORPORADOR

4.1. O ADQUIRENTE E O INCORPORADOR

O patrimônio de afetação visa estabelecer um equilíbrio entre os direitos do comprador e os do incorporador, afastando a ideia de proteção absoluta ao consumidor, mas, ao mesmo tempo, garantindo que este receba aquilo que foi acordado no contrato. Nesse sentido, a justificativa apresentada na Exposição de Motivos da Lei nº 10.931/04 destaca que:

Cabe lembrar que o instituto do patrimônio de afetação tem como objetivo conferir segurança ao mutuário e à toda cadeia de financiamento imobiliário, reduzindo os riscos de falência da incorporadora e permitindo que, caso esse fato eventualmente ocorra, os próprios mutuários possam dar continuidade ao respectivo empreendimento. Por um lado, a maior segurança proporcionada ao adquirente de imóvel na planta irá aumentar a demanda por imóveis residenciais novos, estimulando dessa forma a construção civil. Por outro lado, a maior segurança proporcionada de que a obra terá continuidade mesmo em caso de falência da incorporadora irá aumentar o fluxo de recursos para o financiamento imobiliário, inclusive a um menor custo” (BRASIL, 2004, p. 25).

O incorporador, conforme discutido anteriormente, tem a responsabilidade de realizar tanto ações de fazer quanto de dar, ou seja, ele precisa garantir ao comprador que todas as condições acordadas no contrato sejam cumpridas em relação à incorporação. Nesse processo, o incorporador é quem lidera todas as etapas do empreendimento, começando desde o planejamento e desenvolvimento do projeto até a entrega das unidades aos compradores, passando por várias fases durante o caminho.

Nessa seara, a legislação estabelece uma série de responsabilidades para o incorporador, que se estendem por todo o processo da incorporação. Essas obrigações não se limitam apenas à construção, mas começam antes dela e continuam mesmo após a entrega do imóvel, para garantir que tudo seja feito conforme o prometido.

Antes de qualquer transação comercial, o incorporador precisa registrar o memorial de incorporação no Registro de Imóveis. Se esse registro não for feito, ele não poderá vender as unidades do projeto.

Entre as responsabilidades mais importantes do incorporador, está a obrigação de concluir a obra dentro do prazo acordado e de seguir o projeto aprovado. A lei exige que ele mantenha o projeto original, e se houver a necessidade de alterar algo, isso só pode ser feito com a aprovação unânime de todos os compradores. Se não houver esse consenso, qualquer mudança será considerada inválida, garantindo que o comprador receba exatamente o que foi prometido. Essa medida protege o direito do comprador de ver cumprido o que foi acordado no início da negociação, evitando surpresas ao longo do processo.

Além disso, a legislação exige que o incorporador mantenha os compradores informados ao longo de todo o processo. Ele deve comunicar sobre mudanças significativas no projeto, eventuais atrasos ou outros imprevistos que possam afetar a obra ou a entrega do imóvel. Essa transparência é fundamental para proteger o direito do consumidor, que precisa saber o que está acontecendo com sua compra e se eventuais mudanças podem impactar o que foi acordado.

A clareza nas informações é essencial. O incorporador deve ser direto ao explicar o preço do imóvel, os prazos de entrega, as características do empreendimento e os riscos envolvidos no negócio. A legislação exige que essas informações sejam claras e suficientes para que o comprador compreenda tudo o que está envolvido na compra. Qualquer falha em ser transparente ou se houver informações enganosas pode resultar em responsabilidade para o incorporador, configurando uma prática de propaganda enganosa, conforme o Código de Defesa do Consumidor.

Portanto, a responsabilidade do incorporador vai além da construção do imóvel. Ele tem um papel contínuo, mantendo uma comunicação clara e constante com os compradores, e garantindo que todas as informações necessárias sejam passadas de forma adequada. A legislação busca equilibrar as responsabilidades de ambas as partes, criando um ambiente de confiança e proteção para o consumidor.

Diante disso, seria interessante que a legislação fosse alterada para exigir que o incorporador informasse, de maneira clara e visível, se o projeto está sendo realizado sob o regime de patrimônio de afetação, tanto nos contratos quanto nas campanhas publicitárias. Essa mudança permitiria que os compradores compreendessem com mais clareza a segurança envolvida em seu investimento, podendo escolher com mais confiança o tipo de incorporação que oferece as melhores garantias para o seu caso.

Além disso, seria importante que houvesse uma penalidade para o incorporador que não fornecesse essas informações de forma clara e correta, garantindo que os direitos do consumidor fossem plenamente protegidos.

Por outro lado, os compradores também têm suas responsabilidades ao longo do processo de incorporação. Antes da obra começar, é fundamental que o comprador formalize sua compra, assinando o contrato definitivo dentro dos prazos acordados. Caso contrário, o compromisso preliminar poderá ser rescindido. Durante a obra, o comprador deve garantir que os pagamentos sejam feitos conforme o contrato, incluindo ajustes de preço quando necessário. Também é importante que o comprador se abstenha de interferir na obra ou na administração do terreno, para não prejudicar o andamento da construção e garantir sua própria segurança.

Após a entrega do imóvel, o comprador ainda tem responsabilidades, como a de ajudar a organizar e administrar o condomínio, caso o projeto envolva esse tipo de estrutura. Esse passo é essencial para garantir que o imóvel seja utilizado corretamente e para promover um ambiente harmonioso entre todos os moradores.

No final, o comprador desempenha um papel importante no processo de incorporação, mas não está sozinho. O incorporador também tem um papel fundamental para que o regime de patrimônio de afetação seja efetivo. Esse sistema tem como objetivo principal proteger os direitos dos compradores, assegurando que todo o processo de incorporação seja conduzido de maneira segura, transparente e justa para todos os envolvidos.

4.2. PRINCÍPIOS NORTEADORES DA RELAÇÃO ADQUIRENTE-INCORPORADOR

A criação da Lei nº 10.931/04 teve como principal objetivo reforçar a segurança, a confiabilidade e a transparência nas relações entre incorporadores e adquirentes. Com isso, buscou-se estabelecer mecanismos mais sólidos de proteção para aqueles que investem em empreendimentos imobiliários, reduzindo riscos e proporcionando maior previsibilidade ao mercado.

Segundo Chalhub (2012, p. 5-6), a introdução do patrimônio de afetação representou um avanço significativo no direito positivo, ao estabelecer um novo instrumento de resguardo tanto para os adquirentes quanto para os credores vinculados à incorporação. Esse mecanismo serve como uma barreira de proteção patrimonial, evitando que o patrimônio do empreendimento seja confundido com o patrimônio pessoal do incorporador.

O autor ainda sugere que essa lógica poderia inspirar o legislador a criar normas gerais de proteção patrimonial que resguardassem investidores de diferentes setores. Muitas vezes, a ausência de tal proteção resulta em prejuízos substanciais, sobretudo para pequenos investidores, que enfrentam dificuldades para reaver seus recursos quando há problemas na execução do contrato.

O sistema de proteção ao adquirente na incorporação imobiliária está alinhado aos princípios que fundamentam o direito do consumidor, como a boa-fé, o equilíbrio contratual e a função social dos contratos. A incorporação imobiliária, dentro dessa perspectiva, adapta-se às novas exigências do Direito contemporâneo, vinculando-se a normas que buscam garantir que as relações contratuais atendam às necessidades sociais e econômicas. Dessa forma, seu controle está baseado em dispositivos da Constituição Federal, do Código Civil, do Código de Defesa do Consumidor e da legislação específica sobre incorporações imobiliárias.

Ainda de acordo com Chalhub (2012, p. 312), o patrimônio de afetação coloca a incorporação imobiliária em sintonia com a visão moderna do direito de propriedade. Esse conceito reforça a ideia de que o direito de propriedade não é absoluto, devendo atender a sua função social.

Assim, ao estabelecer o patrimônio de afetação, a legislação impõe ao incorporador um compromisso não apenas com seu próprio interesse econômico, mas também com a segurança dos adquirentes que confiaram na viabilidade do empreendimento.

No contexto da incorporação imobiliária, o adquirente acompanha diretamente o progresso da construção e a aplicação dos valores pagos à incorporadora. Dessa forma, a legislação determina que o incorporador tem a obrigação de manter os compradores informados sobre o andamento da obra.

Essa exigência reforça a transparência do processo e garante que os adquirentes possam monitorar a evolução do empreendimento, reduzindo riscos e assegurando a entrega das unidades conforme planejado. Nesse contexto, as normas contidas na Lei de Incorporações demonstram a intenção do legislador em proteger os consumidores e garantir que o incorporador cumpra seu papel de maneira responsável e dentro dos princípios da função social da propriedade.

Além desses aspectos, é fundamental destacar que a relação entre adquirente e incorporador deve ser guiada por princípios que vão além da letra fria da lei, promovendo um vínculo de confiança mútua e respeito às obrigações pactuadas. Entre os principais princípios norteadores dessa relação estão: a boa-fé objetiva, a função social do contrato, a transparência, o equilíbrio contratual e o direito à informação.

A boa-fé objetiva exige que as partes ajam com lealdade, honestidade e cooperação em todas as fases da incorporação desde a negociação até a execução do contrato. Isso significa que o incorporador deve atuar com diligência, evitando práticas abusivas ou omissões que possam prejudicar o adquirente. Por sua vez, o comprador também deve cumprir com suas obrigações, como o pagamento dos valores devidos, respeitando os prazos e condições estabelecidas.

A função social do contrato, por sua vez, impõe que o contrato de incorporação não se limite ao interesse individual das partes, mas atenda ao bem comum, especialmente considerando o caráter coletivo de um empreendimento imobiliário. A construção de unidades habitacionais impacta diretamente na vida de diversas pessoas, tanto moradores quanto trabalhadores, razão pela qual o contrato deve ser interpretado de forma a promover justiça, equilíbrio e dignidade.

O princípio da transparência está diretamente ligado ao dever de informação. O incorporador tem o compromisso de prestar esclarecimentos claros, objetivos e suficientes para que o adquirente compreenda plenamente a natureza do negócio. Isso inclui detalhes sobre o projeto, cronograma da obra, formas de financiamento, reajustes contratuais, documentação legal e quaisquer riscos envolvidos. A ausência de informações ou a divulgação de dados enganosos pode comprometer a confiança na relação contratual e gerar consequências jurídicas, como a responsabilização civil e a anulação de cláusulas abusivas.

Outro ponto essencial é o equilíbrio contratual, que deve evitar cláusulas desproporcionais que coloquem o consumidor em desvantagem excessiva.

Nessa seara, o Código de Defesa do Consumidor em seu art. 51 reforça esse princípio ao prever a nulidade de cláusulas que estabeleçam obrigações abusivas ou que contrariem a boa-fé. Em razão da desigualdade técnica e econômica entre as partes, o adquirente merece proteção reforçada para que seu direito seja assegurado diante de eventuais abusos contratuais.

Por fim, o direito à informação adequada e clara é um dos pilares das relações de consumo e se aplica com especial importância no setor imobiliário. Um contrato de incorporação envolve valores significativos e compromissos de longo prazo, sendo imprescindível que o adquirente tenha plena ciência de todas as condições antes de firmar qualquer acordo. A correta informação contribui para decisões mais conscientes e para a construção de um mercado mais justo e equilibrado.

Portanto, a relação entre adquirente e incorporador deve estar ancorada em um conjunto de princípios que garantam não apenas o cumprimento legal, mas também a promoção de uma convivência contratual ética, transparente e justa. A aplicação efetiva desses princípios é essencial

para fortalecer a confiança no mercado imobiliário, proteger o consumidor e assegurar o desenvolvimento de empreendimentos que atendam aos interesses sociais e econômicos da coletividade.

5. CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como ponto de partida o desejo de compreender mais profundamente o papel do patrimônio de afetação dentro da realidade da incorporação imobiliária brasileira. Mais do que uma análise puramente técnica, o estudo buscou lançar luz sobre as implicações humanas e sociais desse instituto jurídico, que surgiu como resposta a um momento de crise e de insegurança vivenciado por milhares de famílias e investidores durante a falência da antiga incorporadora ENCOL.

Ao longo do trabalho, foi possível perceber que o patrimônio de afetação representa uma tentativa concreta do legislador de reequilibrar a relação entre o incorporador e o adquirente, tradicionalmente marcada por certa assimetria de poder.

Assim, a Lei nº 10.931/2004, ao introduzir esse mecanismo, procurou devolver a confiança ao consumidor e ao mercado, estabelecendo uma separação clara entre os bens do empreendimento e o patrimônio pessoal do incorporador. Essa medida busca garantir que os recursos aportados pelos adquirentes sejam, de fato, utilizados na construção do imóvel prometido.

Mais do que um instrumento jurídico, o patrimônio de afetação traduz uma evolução no olhar do Estado sobre as necessidades sociais e econômicas da população. Ele concretiza, na prática, valores constitucionais fundamentais como a função social da propriedade, a boa-fé nas relações contratuais e a proteção da parte hipossuficiente, neste caso, o adquirente em um país onde o sonho da casa própria ainda é, para muitos, uma conquista distante e oferecer segurança nesse processo é também uma forma de promover cidadania e dignidade.

Ademais, observou-se que, apesar dos avanços trazidos pelo instituto, ainda existem desafios significativos em sua implementação. O principal deles reside no fato de sua adoção ser facultativa, o que deixa uma parte considerável dos compradores à mercê da escolha do incorporador.

Em um cenário ideal, a afetação patrimonial deveria ser tratada como regra geral, e não como exceção. A proteção do adquirente deve ser encarada como prioridade e não como opção estratégica de mercado.

Outro ponto de atenção diz respeito às dificuldades práticas enfrentadas por incorporadoras, especialmente as de menor porte, para manter o fluxo financeiro dos empreendimentos afetados. A exigência de controle rigoroso, aliada à postergação dos lucros para a fase final do projeto, impõe limitações importantes à liberdade de gestão. Isso, contudo, não deve ser visto como um impeditivo, mas sim como um convite à modernização e profissionalização do setor.

Por outro lado, não se pode ignorar as vantagens expressivas proporcionadas pelo instituto. Além da já mencionada proteção ao adquirente em casos de falência, a afetação contribui para a transparência da atividade incorporativa, o que facilita o acesso ao crédito junto às instituições financeiras e reduz os custos operacionais. O Regime Especial de Tributação (RET), por sua vez, apresenta-se como um incentivo adicional à adoção do instituto, simplificando a arrecadação de tributos e beneficiando tanto incorporadores quanto consumidores.

Diante do exposto, conclui-se que o patrimônio de afetação, embora ainda em fase de amadurecimento, é um passo promissor rumo a um mercado imobiliário mais justo, transparente e equilibrado. Cabe ao Poder Público ampliar os mecanismos de incentivo à sua adoção, seja por meio de políticas fiscais, seja por meio de ajustes legislativos que consolidem sua obrigatoriedade, especialmente em empreendimentos de maior porte ou valor agregado, em que os riscos e os impactos sociais são mais significativos. Além disso, a eliminação da atual facultatividade poderia uniformizar a proteção legal oferecida aos adquirentes, tornando a afetação uma garantia padrão no setor.

Por fim, acredita-se que este trabalho, ao trazer à tona reflexões sobre a importância e os desafios do patrimônio de afetação, contribui para o fortalecimento do debate jurídico e social sobre o tema. Além disso, o estudo foi realizado com o propósito de conscientizar o próprio adquirente, colocando dentro de seu campo de visão formas viáveis de preservação de seus direitos e como eles podem ser garantidos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ALMEIDA, Andréa Márcia Vieira de. Sistema Financeiro de Habitação e os princípios contratuais. I Jornada de Sistema Financeiro da habitação – Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Escola de Magistratura Federal da 1ª Região. Brasília: ESMAF, 2012.
2. BOARATI, Etienne Carolina Almeida. O patrimônio de afetação e seus efeitos sobre o processo de recuperação judicial no setor de real estate: o caso Viver. 2018. Monografia (Bacharelado em Engenharia de Produção) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/directbitstream/c4b8a875-6f36-4790-b2f4-3e6a75a877f7/EtienneCarolinaAlmeidaBoarati%20-%20PI.pdf>
3. BRASIL, Lei 10.931/04, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.
4. BRASIL, Lei 4591/64, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
5. BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 12 set. 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 13.04.2025.
6. BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano. Incorporação Imobiliária à Luz do Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Saraiva, 2002.
7. CAVALCANTE, Francisco Maia. Incorporação imobiliária. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
8. CHALHUB, Melhim Namem. Da Incorporação Imobiliária. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
9. CHALHUB, A. (2012). *Incorporação Imobiliária: Teoria e Prática*. Rio de Janeiro: Editora Jurídica.
10. CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação Imobiliária*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.
11. COSTA, Daniel Carnio. Reflexões sobre processos de insolvência: divisão equilibrada de ônus, superação do dualismo pendular e gestão democrática de processos. In: ELIAS, Luis

- Vasco (coord.). 10 anos da lei de recuperação de empresas e falências: reflexões sobre a reestruturação empresarial no Brasil. São Paulo: Quartier Latin, 2015.
12. DINIZ, Maria Helena. Curso de direito Civil brasileiro: teoria geral das obrigações. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
 13. GHEZZI, Leandro Leal. A incorporação Imobiliária: à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.
 14. GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. 4ª edição. São Paulo. Ed. Saraiva. 2007
 15. MARQUES FILHO, A. L. G.; DINIZ, M. (2006). *Direito Imobiliário - Parte Geral e Especial*. Editora Saraiva.
 16. MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei n. 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006.
 17. MATTOS, Aldo Doréa. Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária: mais proteção para o adquirente. 1 ed. São Paulo: Pini, 2011.
 18. MAURO ANTÔNIO ROCHA. O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária. <https://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>.
 19. PEREIRA, C. M. S. (2012). *Curso de Direito Civil: Contratos*. São Paulo: Editora Saraiva.
 20. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Incorporação imobiliária. Revista de Direito Imobiliário, n, 4, p. 9-18, São Paulo, RT, jul.-dez. 1979.
 21. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, pg. 58.
 22. SILVA, João Teodoro. O que é e ao que se aplica o RET - Regime Especial de Tributação. <https://www.cofeci.gov.br/post/o-que-%C3%A9-e-ao-que-se-aplica-o-ret-regime-especial-de-tributa%C3%A7%C3%A3o>. 20 de set. de 2024. Acesso em 28/03/2025
 23. XAVIER, Luciana Pedroso. As teorias do patrimônio e o patrimônio de Afetação na incorporação imobiliária. Dissertação de Mestrado defendida no Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Paraná, 2011.

