

# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

## *INCORPORATION REAL ESTATE AND APPROPRIATED ASSETS*

**Cristina Malaski Almendanha<sup>1</sup>**

Professora na Faculdade Cenecista de Campo Largo

**RESUMO:** O crescimento populacional desordenado das grandes cidades impulsionou o surgimento da incorporação imobiliária como resposta a uma necessidade de uso racional do espaço urbano. Pela definição legal, incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações. A doutrina e a jurisprudência majoritárias entendem pela incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de incorporação imobiliária, nos quais o incorporador está vinculado a obrigações de fazer e de dar, consistentes no dever de construir o imóvel e de transferi-lo definitivamente. A Lei nº 10.931/2004 alterou a Lei nº 4.591/1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Tal modificação foi promovida

com o intuito de viabilizar a proteção dos promissários compradores de imóvel, especialmente depois da ocorrência de “calotes” famosos, a exemplo do caso Encol. Por patrimônio de afetação deve-se entender o patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário que, sob o aspecto contábil e financeiro, fica apartado do restante do patrimônio da incorporadora, somente respondendo por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. O intuito do presente trabalho foi expor o contexto de criação da Lei nº 10.931/2004 e compreender a importância e aplicabilidade do regime especial tributário trazido por essa lei. O que se verifica é que o aspecto facultativo da instituição do patrimônio de afetação implica, necessariamente, na menor adoção do regime pelas incorporadoras, o que acaba colocando em descrédito a utilidade do instituto.

---

<sup>1</sup> Assessora Jurídica no Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Especialista em Direito Civil e Empresarial pela PUC-PR. Mestranda em Direito Econômico e Socioambiental pela PUC-PR - Linha de Pesquisa: Estado, atividade econômica e desenvolvimento sustentável.

**PALAVRAS-CHAVE:** Incorporação imobiliária; direito do consumidor; patrimônio de afetação.

**ABSTRACT:** *The uncontrolled population growth of large cities spurred the emergence of real estate as a response to a need for rational use of urban space. By legal definition, real estate development is the activity pursued with the intent to promote and carry out the construction for total or partial disposal of buildings or group of buildings. The doctrine and jurisprudence majority understand the impact of the rules of consumer protection to the real estate contracts code, in which the developer is bound to obligations to make and give consistent duty to build the property and transfer it definitely. The Law nº 10.931/2004 amended the Law nº 4.591/1964, instituting the earmarked assets in real estate development. This modification was promoted in order to facilitate the protection of potential purchasers of property, especially after the occurrence of famous “fraud”, as in our case Encol. For detached assets must understand the very heritage of a real estate project that under the accounting and financial side, is separated from the rest of the equity of the developer, only accounting for debts and obligations related to its incorporation. The aim of this study was to expose the creation context of the Law nº 10.931/2004 and understand the importance and applicability of the special tax regime brought by this law. What is happening is that the optional aspect of the institution of appropriated assets, necessarily implies the lowest adoption of the scheme by developers, which ends up putting into disrepute the usefulness of the institute.*

**KEYWORDS:** *Incorporation real estate; consumer law; appropriated assets.*

**SUMÁRIO:** 1 Incorporação imobiliária; 2 Patrimônio de afetação; Considerações finais; Referências.

**SUMMARY:** *1 Incorporation real estate; 2 Appropriated assets; Final considerations; References.*

## 1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 1.1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL - BREVE HISTÓRICO LEGISLATIVO

O crescimento populacional desordenado das grandes cidades impulsionou o surgimento da incorporação imobiliária, com a construção de edifícios em condomínios em resposta a essa necessidade de uso racional do espaço urbano.

Com o escopo de regular juridicamente esse novo cenário social, o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928<sup>2</sup>, inaugurou a legislação sobre incorporações imobiliárias, dispondo sobre alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares. Na sequência, em 1964, veio a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro<sup>3</sup>, dispondo sobre o condomínio em edificações e sobre incorporação de imóveis.

Um ano depois, em 1965, o Decreto nº 55.815, de 8 de março<sup>4</sup>, passou a estabelecer normas para a escrituração, no Registro Geral de Imóveis, dos registros criados pela Lei nº 4.591/1964. No mesmo ano, a Lei nº 4.728, de 14 de julho<sup>5</sup>, disciplinando o mercado de capitais, introduziu na legislação regras aplicáveis às sociedades imobiliárias que tinham por objeto a incorporação imobiliária. Ainda nesse ano de 1965 criou-se a Lei nº 4.864, de 29 de novembro<sup>6</sup>, apresentando medidas de estímulo à indústria da construção civil.

Décadas depois, no ano de 2001, foi editada a Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro<sup>7</sup>, introduzindo alterações na Lei nº 4.591/1964. Mais tarde, no ano de 2004, editou-se a Lei nº 10.931, que revogou referida MP e instituiu, de vez, o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

A lei que hoje regula as incorporações imobiliárias teve como mola propulsora os trabalhos do Jurista Cáo Mário da Silva Pereira, logo se

---

<sup>2</sup> Brasil. Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=26186&norma=41641>>. Acesso em: 10 jun. 2011.

<sup>3</sup> Brasil. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/L4591.htm)>. Acesso em: 10 jun. 2011.

<sup>4</sup> Brasil. Decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965. Estabelece normas para a escrituração dos registros criados pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínio e incorporações imobiliárias, no Registro Geral de Imóveis. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=169028&norma=187582>>. Acesso em: 10 jun. 2011.

<sup>5</sup> Brasil. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14728.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14728.htm)>. Acesso em: 13 jun. 2011.

<sup>6</sup> Brasil. Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965. Cria medidas de estímulo à indústria de construção civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14864.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14864.htm)>. Acesso em: 13 jun. 2011.

<sup>7</sup> Brasil. Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/MPV/2221.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/MPV/2221.htm)>. Acesso em: 14 jun. 2011.

evidenciando a necessidade de criação de instrumentos capazes de garantir o mercado vinculado a essa atividade imobiliária<sup>8</sup>.

Nesse contexto é que o Professor Melhim Namem Chalhub formulou anteprojeto de lei que, depois de ser aprovado pelo Instituto dos Advogados Brasileiros foi convertido nos Projetos de Lei da Câmara dos Deputados sob os nºs 2.109/1999, 3.455/2000 e 3.742/2000<sup>9</sup>. Ato contínuo, a proposição converteu-se na Medida Provisória nº 2.221/2001 que, conforme já relatado, deu origem à Lei nº 10.931/2004, que veio regulamentar o patrimônio de afetação já instituído pela referida MP.

Um dos principais objetivos da lei é o de baratear o crédito imobiliário e dar segurança aos agentes financeiros, bem como aos adquirentes das unidades do empreendimento, em especial nos casos de falência da incorporadora<sup>10</sup>. Surgiu da necessidade de regulamentar a atividade incorporativa, qualificar e personificar o incorporador e assim definir o âmbito de suas responsabilidades perante o adquirente-consumidor<sup>11</sup>.

Afinal, quem é que não se lembra do famoso caso da incorporadora Encol, que deixou inacabados centenas de empreendimentos imobiliários no Brasil, em prejuízo a um numeroso número de famílias que sonhavam com a casa própria? A lei surgiu esperançosa, com a pretensão de evitar os nefastos efeitos da quebraadeira na construção civil<sup>12</sup>.

## 1.2 CONCEITO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O parágrafo único do art. 28 da Lei nº 4.591/1964 conceitua incorporação imobiliária como sendo a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

O contrato de incorporação imobiliária é um contrato sinalagmático, consensual, oneroso, formal e de execução diferida<sup>13</sup>. A despeito de ser *titulus*

<sup>8</sup> TRISTÃO, Ivan Martins. Aspectos gerais da incorporação imobiliária no novo regime do patrimônio de afetação e os títulos decorrentes das operações imobiliárias. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 12.

<sup>9</sup> *Ibid.*, p. 13.

<sup>10</sup> *Ibid.*, p. 15.

<sup>11</sup> AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. p. 261.

<sup>12</sup> Tristão, *op. cit.*, p. 15.

<sup>13</sup> GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 554.

*adquirendi* de propriedade imobiliária não é um contrato solene. Isso porque a lei dispensa a escritura pública para facilitar sua celebração como instrumento econômico, exigindo, todavia, a celebração de contrato particular, por escrito<sup>14</sup>.

Pelo contrato de incorporação imobiliária “o incorporador faz uma venda antecipada dos apartamentos, para arrecadar o capital necessário para a construção do prédio”<sup>15</sup>. E essa venda antecipada ocorre por intermédio da figura da promessa de venda, também chamada de compromisso de compra e venda.

A incorporação imobiliária costuma ser dividida pela doutrina em incorporação *lato sensu* e incorporação *strictu sensu*. A primeira consiste na própria atividade incorporativa daquele que constrói um edifício no imóvel objetivando ganho econômico por meio da reunião das manifestações de vontade, exprimíveis por intermédio dos contratos de incorporação imobiliária<sup>16</sup>. Estes, por sua vez, representativos do negócio jurídico incorporativo e verdadeiros núcleos da atividade incorporativa, caracterizam o que se denomina incorporação imobiliária *strictu sensu*<sup>17</sup>.

A incorporação imobiliária pressupõe a ocorrência simultânea de duas condições: que a construção seja composta de unidades diversas e autônomas e que estejam destinadas à alienação antes da conclusão da obra, de modo que aquele que constrói um prédio para venda e não o divide em unidades autônomas não está a praticar incorporação<sup>18</sup>. Ainda, segundo os autores, “para caracterizar a atividade da incorporação imobiliária é necessário que se vise a negociação sobre bem imóvel previamente definido, mas ainda não existente e que constitua, com outras unidades, um condomínio especial por áreas comuns”<sup>19</sup>.

Uma das características principais dessa atividade, como visto, é a possibilidade de negociar a venda da construção ainda na fase de projeto do imóvel, utilizando na realização do empreendimento os valores arrecadados dos futuros proprietários, então promitentes compradores. Quanto ao seu

<sup>14</sup> Ibid., p. 554.

<sup>15</sup> MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. O novo regime das relações contratuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 437.

<sup>16</sup> CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. p. 19.

<sup>17</sup> Ibid., p. 20.

<sup>18</sup> AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 375.

<sup>19</sup> Id.

desenvolvimento, a incorporação compreende etapas como a compra do terreno, aprovação do projeto, elaboração e registro do memorial de incorporação, contratação da construção e comercialização das unidades<sup>20</sup>.

## 2 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

### 2.1 SURGIMENTO E CONCEITO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Como já mencionado, a Lei nº 10.931/2004 (originalmente MP 2.221, de 4 de setembro de 2001) alterou a Lei nº 4.591/1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Tal modificação foi promovida com o intuito de instrumentalizar a proteção dos promissários compradores de imóvel, especialmente depois da ocorrência de “calotes” famosos como os casos Sérgio Dourado e Encol.

Antes da edição da Lei nº 10.931/2004, sobrevivendo a falência da incorporadora o adquirente de uma unidade autônoma possuía apenas direito de preferência geral sobre o patrimônio da incorporação, vez que outros credores, com privilégios especiais, habilitavam-se na massa falida e executiam o patrimônio incorporado mesmo sem ter contribuído para o empreendimento imobiliário<sup>21</sup>.

Pelo regime da afetação, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados ficam apartados do patrimônio do incorporador, constituindo o patrimônio de afetação, que se destina à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Com esse regime impede-se que, em caso de falência do incorporador, credores estranhos ao empreendimento possam penhorar bens afetados<sup>22</sup>. É algo semelhante ao que ocorre com a situação do bem de moradia da família, que fica destacado do patrimônio do sujeito, inatingível por penhora decorrente de dívidas não relacionadas ao próprio bem<sup>23</sup>.

<sup>20</sup> Ibid, p. 381.

<sup>21</sup> VANZELLA, Pedro Guilherme Kreling. Extinção do patrimônio de afetação. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 66.

<sup>22</sup> ACCORSI, Alifrancy Pussi Farias; ROSA, Maria Daniela Bachega Feijó. Regime especial tributário: aspectos sob a ótica da Lei nº 10.931/2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 87.

<sup>23</sup> Ibid., p. 89.

Todo o acervo patrimonial da incorporação – terreno, acessões, receitas das vendas, encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários – é passível de afetação, tornando-se incomunicável, tanto em relação ao patrimônio do incorporador quanto a eventuais outros patrimônios afetados, até a conclusão da incorporação<sup>24</sup>.

Na prática, tudo o que estiver sob o regime de afetação só pode ser executado por credores ligados à respectiva incorporação, de modo que os demais credores gerais do incorporador ficam impedidos de praticar quaisquer atos executivos em relação a esses bens afetados<sup>25</sup>.

Com essa proteção, na hipótese de “quebra” da incorporadora a figura da Comissão de Representantes, prevista na lei, pode optar entre continuar a obra ou liquidar o patrimônio de afetação, conforme previsto no art. 31-E e parágrafos da Lei nº 4.591/1964.

Por patrimônio de afetação, frise-se, deve-se entender o patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário que, sob o aspecto contábil e financeiro, fica apartado do restante do patrimônio da empresa incorporadora. Assim sendo, o incorporador não pode utilizar recursos de um determinado empreendimento em outro, já que todo o dinheiro pago pelos adquirentes do imóvel deve ser destinado unicamente ao imóvel que está sendo adquirido.

Isso porque o § 1º do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, com as alterações trazidas pela Lei nº 10.931/2004, foi claro ao dispor que o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos. Esse patrimônio apartado somente responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

O § 3º desse mesmo art. 31-A também estabelece que os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente podem ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

<sup>24</sup> TRISTÃO, Ivan Martins. Aspectos gerais da incorporação imobiliária no novo regime do patrimônio de afetação e os títulos decorrentes das operações imobiliárias. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 18.

<sup>25</sup> VANZELLA, Pedro Guilherme Kreling. Extinção do patrimônio de afetação. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 68.

Todos os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação devem ser utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a que se refere.

A figura do patrimônio de afetação significa, na prática, uma garantia de que todos os valores pagos pelos adquirentes do imóvel estarão vinculados e serão utilizados naquele determinado empreendimento, sem possibilidade de desvio de recursos.

Podendo ser constituído a qualquer tempo, inclusive quando do registro da incorporação, o patrimônio de afetação deve ser averbado na matrícula do imóvel e, quando se tratar de conjuntos de edificações, é possível constituir e registrar patrimônios de afetação separados, conforme o número de subconjuntos de casas<sup>26</sup>. A existência de ônus reais sobre o imóvel objeto da incorporação não impede a averbação do patrimônio de afetação.

Com a instituição desse regime, em semelhança à caução em garantia, o incorporador destaca de seu patrimônio ou de terceiros parceiros patrimônio constituído pelas benfeitorias a serem agregadas, de bens e direitos, ou mesmo o próprio imóvel sobre o qual venha a ser edificada a incorporação, para responder por quebras e outras indenizações que surjam por culpa deste, em favor dos referidos promitentes-compradores<sup>27</sup>. “Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente podem ser objeto de garantia real se houver reversão do benefício em prol do respectivo empreendimento”<sup>28</sup>.

Além disso, todos os recursos necessários à execução do empreendimento objeto do patrimônio de afetação devem ser mantidos em conta de depósito aberta especificamente para o empreendimento<sup>29</sup>. Havendo cessão de direitos creditórios oriundos da comercialização dos imóveis, o produto da cessão também integrará o patrimônio de afetação.

Com a instituição do patrimônio de afetação não é possível retirar recursos do caixa da incorporação antes de reunir quantia suficiente para conclusão das obras. A incorporadora deve preservar recursos necessários à conclusão da

<sup>26</sup> TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. Incorporação imobiliária, patrimônio de afetação e garantia dos imóveis. *Revista IOB de Direito Civil e Processual Civil*, Porto Alegre: Síntese, v. 1, n. 1, p. 120, jul. 1999.

<sup>27</sup> AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. p. 307.

<sup>28</sup> Tutikian, op. cit., p. 120.

<sup>29</sup> Id.



obra “sem misturar os bens, direitos e obrigação de cada incorporação, sendo imprescindível que a contabilidade seja nitidamente separada”<sup>30</sup>.

Essa espécie de separação ou divisão de patrimônio, que é direcionado e destinado a finalidades específicas, é característica principal da chamada teoria da afetação. A afetação não significa, necessariamente, a disposição do bem, tampouco a saída do patrimônio do indivíduo ou da empresa. Trata-se, na verdade, da imobilização do patrimônio até o atingimento de finalidade específica.

Em prol da segurança da incorporação, já quando do início das obras o incorporador deverá dispor de todos os recursos necessários à construção do empreendimento, de modo a conseguir manter a continuidade das obras, ciente de que somente obterá o ressarcimento dos valores gastos quando da alienação dessas unidades a terceiros.

## 2.2 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E O REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO

O § 8º do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, com as alterações da Lei nº 10.931/2004, expressamente prevê que os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58), não fazem parte do patrimônio de afetação.

Quanto aos recursos afetados pelo instituto, entretanto, a Lei nº 10.931/2004 apresenta um regime de tributação especial, cuja adesão exige o atendimento de dois requisitos primordiais: a entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação própria e afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

A opção por esse regime especial de tributação, como já dito, é opcional e o patrimônio do empreendimento, depois de afetado, não responde por

<sup>30</sup> TRISTÃO, Ivan Martins. Aspectos gerais da incorporação imobiliária no novo regime do patrimônio de afetação e os títulos decorrentes das operações imobiliárias. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 25.

débitos da incorporadora, a não ser por aqueles oriundos da própria edificação. O patrimônio da incorporadora responde, todavia, pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

De acordo com o art. 4º da Lei nº 10.931/2004, com redação recentemente modificada pela Lei nº 12.844/2013, para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, que corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins)<sup>31</sup>.

Esses créditos tributários devidos pela incorporadora não podem ser objeto de parcelamento e o incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida a esse regime especial de tributação.

No que se refere aos tributos federais, o patrimônio de afetação responde apenas por dívidas decorrentes de tributos vinculados ao regime especial da Lei nº 10.931/2004<sup>32</sup>, conforme citado *supra*. Nesse contexto, vale destacar um aspecto importante: a lei expressamente dispôs que a incorporação imobiliária não responde por débitos tributários relativos a IRPJ, CSLL, Cofins e PIS/Pasep da incorporadora, mas nada falou sobre outras espécies de tributos decorrentes dessa atividade, a exemplo de IPTU, ICMS, ITBI e ISS. Isso levaria a concluir, a princípio, que o patrimônio afetado possa responder por tributos estaduais e municipais do incorporador, já que a lei só incluiu em seu bojo os tributos federais<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> A lei estabeleceu que até 31 de dezembro de 2014, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos referidos tributos equivalerá a apenas 1% da receita mensal recebida.

<sup>32</sup> ACCORSI, Alifranco Pussi Farias; ROSA, Maria Daniela Bachega Feijó. Regime especial tributário: aspectos sob a ótica da Lei nº 10.931/2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 90.

<sup>33</sup> ACCORSI, Alifranco Pussi Farias; ROSA, Maria Daniela Bachega Feijó. Regime especial tributário: aspectos sob a ótica da Lei nº 10.931/2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 91.

### 2.3 O CASO ENCOL

Antes da criação do regime de afetação as incorporadoras frequentemente acumulavam recursos captados para vários empreendimentos em uma única administração e contabilidade, o que agravava o risco de que a situação de insolvência da empresa prejudicasse as obras em andamento, a exemplo do que ocorreu com a incorporadora Encol, que foi à falência depois de ter se comprometido, contratualmente, a entregar aos promitentes compradores os imóveis que ainda construiria. Inúmeras famílias que pagaram pela edificação de suas casas ficaram desamparadas, à espera de um sonho que, não obstante o contrato firmado com a incorporadora, jamais se realizaria.

Depois do episódio Encol tornou-se premente a necessidade de proteger a boa-fé das pessoas que dispunham de todos os seus recursos em favor do empreendimento e depois viam suas expectativas frustradas e seu dinheiro perdido<sup>34</sup>. A partir de então, buscando garantir o adimplemento do financiamento concedido, os agentes financiadores passaram a exigir das incorporadoras a constituição de sociedades com a finalidade específica de administrar e gerir aquele determinado empreendimento (as chamadas Sociedades de Propósito Específico – SPE)<sup>35</sup>.

Embora conferisse maiores garantias para o financiador, esse tipo de sociedade não impedia o desvio de recursos para outro projeto do mesmo empreendedor. Na prática, portanto, as SPE não garantiam o adimplemento integral do financiamento e por vezes ocorria que os recursos obtidos com um empreendimento eram lançados para cobrir os custos de outro cujos recursos já haviam sido desviados, o que caracterizava o chamado “efeito bicicleta”<sup>36</sup>.

Decidindo diversos litígios decorrentes dessa situação, os Tribunais brasileiros começaram a determinar a outorga da escritura definitiva do imóvel aos adquirentes que já tivessem efetuado o pagamento integral do débito com o empreendimento<sup>37</sup>. Para os que tivessem feito apenas o pagamento parcial da dívida – caso da maioria dos adquirentes –, passou-se a determinar a devolução

<sup>34</sup> AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. p. 308.

<sup>35</sup> MATOS, Sandro Rafael Barioni de. Noções gerais do patrimônio de afetação instituído pela Lei nº 10.931, de 03.08.2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 125.

<sup>36</sup> *Ibid.*, p. 126.

<sup>37</sup> *Id.*

do dinheiro pelas incorporadoras, o que acabou gerando outro problema: Como as incorporadoras devolveriam valores estando em fase de “quebradeira”?

Diante da insolvência da empresa, o adquirente que pretendesse a devolução dos valores já despendidos com a construção do imóvel deveria habilitar seus créditos na massa falida, passando a concorrer com todos os demais credores, muitos deles privilegiados, o que dificultaria e postergaria o recebimento<sup>38</sup>.

Nesse contexto, a alternativa de muitos foi assumir o controle da obra, contratando uma nova construtora para finalizar o empreendimento. O preço final pago pelos adquirentes, todavia, acabava sendo muito superior ao preço de mercado<sup>39</sup>, o que novamente os colocava em situação de desvantagem.

## 2.4 UTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Para ingressar no regime especial tributário previsto na Lei nº 10.931/2004 é preciso atender os requisitos do art. 2º da lei e dos arts. 2º e 3º da Instrução Normativa nº 934/2009, os quais, em síntese, exigem a afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação e a entrega do termo de opção pelo regime especial de tributação na Delegacia da Receita Federal do Brasil (DRF) ou na Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o local onde estiver a matriz da incorporadora<sup>40</sup>.

O incorporador deve manter separada das demais a escrituração contábil de cada incorporação, promovendo, inclusive, uma inscrição individualizada perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas<sup>41</sup>.

Na prática, o regime especial tributário trazido pela Lei nº 10.931/2004 representa a simplificação dos cálculos dos tributos, o que beneficia o incorporador na medida em que possibilita o recolhimento de tributo único. Tal benefício se equipara aos concedidos pela Lei nº 9.317/1996, que instituiu o Simples Nacional, criando um tributo único que incide sobre a receita bruta mensal da empresa, e não sobre o lucro real<sup>42</sup>.

<sup>38</sup> Ibid., p. 127.

<sup>39</sup> Id.

<sup>40</sup> ACCORSI, Alifrancy Pussi Farias; ROSA, Maria Daniela Bachega Feijó. Regime especial tributário: aspectos sob a ótica da Lei nº 10.931/2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 94.

<sup>41</sup> Ibid., p. 93.

<sup>42</sup> Ibid., p. 95.

Impende lembrar, também, que o art. 10 da Lei nº 10.931/2004 expressamente afastou a aplicação do art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, o qual prevê que a afetação não produz efeitos em relação a débitos de natureza fiscal trabalhista ou previdenciária. Desse modo, não obstante a redação do art. 76 da referida MP, o art. 10 da Lei nº 10.931/2004 cuidou de excluir a aplicação dessa regra em relação ao patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias.

Cláudia Fonseca Tutikian defende que, para uma maior viabilidade do instituto, são necessários maiores benefícios ao incorporador<sup>43</sup>, pois o tão festejado benefício fiscal trazido pela nova legislação equivale, na prática, ao patamar da tributação já existente pelo lucro presumido<sup>44</sup>.

Ao passo em que observa que o patrimônio de afetação é reflexo direto dos acontecimentos de grande impacto e comoção social como a falência da incorporadora Encol, Tutikian<sup>45</sup> pondera que, de um lado, o Judiciário brasileiro produziu decisões eficazes e imediatas em prol do consumidor, especialmente ao conceder a adjudicação compulsória dos imóveis aos adquirentes. Por outro, observou-se prejuízos imensuráveis ao desenvolvimento econômico em virtude desse protetismo judicial<sup>46</sup>.

A autora entende que o credor hipotecário, possuidor de direito real sobre o bem dado em garantia, ao ter seu direito desconsiderado pelos Tribunais, foi demasiadamente prejudicado, o que resultou em graves prejuízos para o mercado imobiliário<sup>47</sup>.

Nesse contexto, ao passo que os Tribunais começaram a favorecer os adquirentes de imóveis, os agentes financeiros passaram a ser mais rígidos nos seus critérios de financiamento, tanto em relação às incorporadoras quanto em relação aos futuros mutuários<sup>48</sup>.

---

<sup>43</sup> TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. Incorporação imobiliária, patrimônio de afetação e garantia dos imóveis. *Revista IOB de Direito Civil e Processual Civil*, Porto Alegre: Síntese, v. 1, n. 1, p. 121, jul. 1999.

<sup>44</sup> De acordo com informações da Receita Federal do Brasil (Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/pessoajuridica/dipj/2000/orientacoes/lucropresumido.htm>>), lucro presumido é uma forma de tributação simplificada para determinação da base de cálculo do Imposto de Renda e da CSLL das pessoas jurídicas que não estiverem obrigadas, no ano-calendário, à apuração do lucro real.

<sup>45</sup> Tutikian, op. cit., p. 117.

<sup>46</sup> Ibid., p. 118.

<sup>47</sup> Ibid., p. 119.

<sup>48</sup> Ibid., p. 118.

De certo modo, tanto o adquirente do imóvel como a instituição bancária que financiar a obra sairão em desvantagem em caso de eventual quebra da incorporadora. O adquirente, porque terá sua preferência geral sucumbida pelas preferências especiais de outros credores<sup>49</sup>; e a instituição financeira, porque, mesmo tendo investido pesado no empreendimento, seria prejudicada pelos créditos preferenciais.

Os bancos estão, hoje, em uma situação confortável diante das boas projeções do mercado imobiliário, mas o cenário já foi outro no que se refere às incorporações. Com a grave crise que assolou o setor da construção civil no final da década de 90, as instituições financeiras se viram fragilizadas nos casos de inadimplência e insolvência das incorporadoras. Afinal, créditos trabalhistas e fiscais, por serem privilegiados, se sobrepujam às suas garantias, dificultando o seu recebimento<sup>50</sup>.

Não bastasse isso, fazendo incidir as normas de proteção aos direitos do consumidor, o Superior Tribunal de Justiça passou a proferir decisões no sentido de que, no caso de insolvência das incorporadoras, os adquirentes das unidades autônomas teriam preferência no recebimento de seus créditos em detrimento dos bancos<sup>51</sup>.

Com o advento da Lei nº 10.931/2004 os bancos passaram a ter maior privilégio no recebimento de seus créditos em relação aos demais credores, visto que o patrimônio de afetação só se desfaz depois de entregues todas as unidades aos adquirentes e quitado o financiamento da obra pela incorporadora<sup>52</sup>.

A propósito, convém mencionar os resultados de um estudo especial referente ao patrimônio de afetação publicado no ano de 2006<sup>53</sup>. Referido trabalho, realizado por um grupo de mestres e doutores em contabilidade,

---

<sup>49</sup> VANZELLA, Pedro Guilherme Kreling. Extinção do patrimônio de afetação. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 71.

<sup>50</sup> MATOS, Sandro Rafael Barioni de. Noções gerais do patrimônio de afetação instituído pela Lei nº 10.931, de 03.08.2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 115.

<sup>51</sup> *Ibid.*, p. 116.

<sup>52</sup> VANZELLA, Pedro Guilherme Kreling. Extinção do patrimônio de afetação. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009. p. 72.

<sup>53</sup> SEGRETI, João Bosco et al. Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo. *Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos*,

objetivou verificar, em detalhes, se o regime especial tributário criado pela Lei nº 10.931/2004 era mesmo vantajoso para as incorporadoras a ponto de fazê-las optar pelo regime da afetação. O âmbito da pesquisa restringiu-se, porém, à região da grande São Paulo. Conforme sintetizado pelos próprios estudiosos:

[...] foi realizada uma pesquisa exploratória com base nas demonstrações financeiras de 30 incorporadoras sediadas na Grande São Paulo, comparando o RET com o Lucro Presumido e com o Lucro Real. Os resultados obtidos indicam que o RET, em relação ao Lucro Presumido, seria vantajoso com alíquota próxima de 6,5%. O RET comparado ao Lucro Real é vantajoso, na média, para 53% das empresas, sem, contudo, ser maioria em todos os três anos do estudo. A redução de meio ponto percentual na alíquota do RET tornaria sua opção atrativa em ambas as situações.

Como se observa, a pesquisa foi realizada em momento no qual a alíquota única era ainda de 7% (antes da Lei nº 12.024/2009, que reduziu o percentual a 6%. Hoje, com a redação trazida pela Lei nº 12.844/2013, a alíquota vigente é a de 4%). Na época do estudo, como se vê, já se insinuava a necessidade de reduzir a alíquota ao menos em meio ponto percentual. Com tal redução, segundo a pesquisa, a opção pelo regime da afetação ficaria muito mais atrativa às incorporadoras.

A pesquisa referida comparou a apuração dos tributos pelo regime especial da Lei nº 10.931/2004, com os resultados pelo lucro real e pelo lucro presumido:

Com base nos dados obtidos na pesquisa, pode-se afirmar que a apuração dos tributos pelo RET em relação ao Lucro Real é vantajosa para as empresas incorporadoras, porém, não em todos os períodos, como demonstrado na Tabela 7. Para que fosse vantajosa para a maioria delas, em todos os três anos, seria necessária uma redução de meio ponto percentual na alíquota do RET. Coincidentemente, a simulação comparando o RET com o Lucro Presumido também chegou ao mesmo resultado: a alíquota mínima para,

---

set./dez. 2006. Disponível em: <[http://www.unisinos.br/publicacoes\\_cientificas/images/stories/pdfs\\_base/v3n3/art04\\_segreti.pdf](http://www.unisinos.br/publicacoes_cientificas/images/stories/pdfs_base/v3n3/art04_segreti.pdf)>. Acesso em: 15 jul. 2011.

efetivamente, incentivar a opção pelo RET é uma taxa próxima de 6,5%, já que a alíquota oficial é de 6,73%.

Face aos resultados obtidos, pode-se afirmar que, para as empresas incorporadoras da construção civil na região da Grande São Paulo, uma redução de meio ponto percentual da alíquota do RET pode levar a maioria destas empresas a aderirem ao patrimônio de afetação, gerando mais segurança nos negócios imobiliários, através da transparência obtida pela segregação contábil e financeira dos empreendimentos.<sup>54</sup>

O resultado das simulações demonstrou que o RET, à alíquota oficial de 7%, foi vantajoso, na média dos três anos, para 53% das empresas, porém não se mostrou vantajoso, para a maioria delas, em todos os três anos da pesquisa, sendo desvantajoso para 54% das empresas em 2004.

A fim de testar qual a redução necessária para, pelo menos, ser uma opção vantajosa para a maioria das empresas que são tributadas pelo Lucro Real nos três anos da pesquisa, foram efetuadas simulações com alíquotas inferiores à oficialmente definida (7%). O resultado desta nova simulação demonstrou que a redução de meio ponto percentual já tornaria a opção pelo RET vantajosa, nos três anos da pesquisa, para a maioria das empresas que apuram o imposto devido pelo Lucro Real.<sup>55</sup>

À época da pesquisa discutia-se, essencialmente, a possibilidade de reduzir o percentual da alíquota de recolhimento único, a fim de que houvesse maior aderência das construtoras e incorporadoras ao regime. Verificou-se, todavia, que nem mesmo a alíquota de 6%, até pouco tempo atrás vigente, seduziu as empresas.

Discorrendo sobre a utilização do regime de afetação, Cláudia Lima Marques questiona se a Lei nº 10.931/2004 representou, de fato, um avanço

---

<sup>54</sup> Id.

<sup>55</sup> Id.



na proteção dos consumidores<sup>56</sup>. Isso porque, como já dito, a instituição de referido “regime” é facultativa às empresas. Hércules Aghiarian, nesse sentido, escreve que “nasce morta a eficácia e efetividade da referida proposta, quando deixa a critério exclusivo do incorporador a referida submissão ao projeto”<sup>57</sup>. Na verdade, em mais de nove anos de sua instituição não se tem notado uma utilização maciça desse regime especial tributário que decorre do patrimônio de afetação.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Há leis que surgem de circunstâncias específicas, destinadas a suprir determinadas lacunas que afetam a vida em sociedade e que reclamam proteção jurídica. A Lei nº 10.931/2004 é um exemplo disso.

Quando a lei contém normas de aderência e vinculação facultativa, sua operacionalização resta um tanto prejudicada. Isso porque, se a lei impõe determinada conduta, existe a expectativa de que, para o descumprimento de tal conduta, deverá haver punição. Todavia, se a lei faculta ao seu destinatário o cumprimento de suas disposições, essa expectativa, que também agrega segurança, tende a desaparecer.

O patrimônio de afetação, regulamentado pela Lei nº 10.931/2004, encontrou sua especial significância em um clamor social: milhares de famílias tiveram seus sonhos frustrados e perderam os recursos financeiros de toda uma vida em decorrência de problemas de ordem econômica e financeira que atingiram a empresa que havia começado a construir suas casas. Quem não se lembra do caso Encol?

A essência do patrimônio de afetação, como demonstrado, é a separação, a segregação de todo o patrimônio referente a determinado empreendimento, de modo que esses bens, esses valores e essas obrigações apartados não sejam atingidos por eventual dificuldade ou crise que atinja a incorporadora como um todo, a exemplo da falência.

Além de propiciar aos adquirentes (promissários compradores) dos empreendimentos a segurança de que o dinheiro despendido será usado na conclusão de determinada obra, outra característica especial do patrimônio de

---

<sup>56</sup> MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. O novo regime das relações contratuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 440.

<sup>57</sup> AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. p. 307.

afetação é a submissão da incorporadora a um regime tributário especial, nos moldes do que ocorre com as empresas optantes pelo Simples Nacional.

Para os promissários compradores, uma segurança quanto à entrega do imóvel; para os bancos e as instituições financiadoras, uma garantia de que o dinheiro ali aplicado também não está perdido; e, para as incorporadoras, um benefício fiscal consistente na unificação de vários tributos federais, simplificando a forma de recolhimento, propiciando às empresas economia tributária.

Atendidos os requisitos da lei, o patrimônio de afetação pode ser instituído a qualquer tempo e sobre qualquer empreendimento. Já quanto à sua extinção, o art. 31-E da Lei nº 10.931/2004 prevê que, cumpridos os termos do contrato firmado com os adquirentes e liquidada a dívida com a instituição financiadora da obra, o patrimônio outrora apartado deixa de existir, possibilitando-se ao incorporador o levantamento de eventual saldo remanescente. Isso porque, com a afetação do patrimônio este apenas é direcionado a uma finalidade específica, mas continua pertencendo ao incorporador.

De uma rápida análise da Lei nº 10.931/2004 é possível visualizar duas inovações importantes: o regime especial tributário direcionado às empresas e à instituição do patrimônio de afetação em prol dos adquirentes dos imóveis. Tutela os interesses do consumidor e do incorporador, simultaneamente, mediante a criação de um único instituto.

A falha da lei, ao que parece, concentra-se em um único detalhe: o caráter facultativo da instituição do patrimônio de afetação. Afinal, se a intenção do legislador foi a de criar uma medida capaz de estancar e prevenir a ocorrência de casos desastrosos como o da incorporadora Encol, deveria ter estabelecido a obrigatoriedade da instituição do patrimônio de afetação.

## REFERÊNCIAS

ACCORSI, Alifrancy Pussi Farias; ROSA, Maria Daniela Bachega Feijó. Regime especial tributário: aspectos sob a ótica da Lei nº 10.931/2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009.

AGHIARIAN, Hércules. *Curso de direito imobiliário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003.

AVVAD, Pedro Elias; LIMA, Rafael Augusto de Mendonça. *Direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

BRASIL. Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=26186&norma=41641>>. Acesso em: 10 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 55.815, de 8 de março de 1965. Estabelece normas para a escrituração dos registros criados pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínio e incorporações imobiliárias no Registro Geral de Imóveis. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=169028&norma=187582>>. Acesso em: 10 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm)>. Acesso em: 9 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Conversão da Medida Provisória nº 514/2010. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/legin/fed/lei/2011/lei-12424-16-junho-2011-610816-norma-pl.html>>. Acesso em: 9 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/Leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/L4591.htm)>. Acesso em: 10 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14728.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14728.htm)>. Acesso em: 13 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965. Cria medidas de estímulo à indústria de construção civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14864.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14864.htm)>. Acesso em: 13 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Medida Provisória nº 2.221, de 4 de setembro de 2001. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/MPV/2221.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/MPV/2221.htm)>. Acesso em: 14 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça, REsp 555.763/DF, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, 3ª Turma, 22 mar. 2004.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça, REsp 1115605/RJ, Relatora Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, 18 abr. 2011.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. O novo regime das relações contratuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

MATOS, Sandro Rafael Barioni de. Noções gerais do patrimônio de afetação instituído pela Lei nº 10.931, de 03.08.2004. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça, Apelação nº 0002700-26.2005.8.19.0209, Desembargador Benedicto Abicair, 6ª Câmara Cível, 6 out. 2010.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça, Apelação nº 0005242-51.2004.8.19.0209, Desembargadora Célia Meliga Pessoa, 18ª Oitava Câmara Cível, 9 fev. 2011.

RIOS, Cristina. Financiamento de imóveis surpreende e cresce 48%. *Gazeta do Povo*, Curitiba, Economia, p. 20, 30 jun. 2011.

SEGRETI, João Bosco et al. Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo. *Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos*, set./dez. 2006. Disponível em: <[http://www.unisinos.br/publicacoes\\_cientificas/images/stories/pdfs\\_base/v3n3/art04\\_segreti.pdf](http://www.unisinos.br/publicacoes_cientificas/images/stories/pdfs_base/v3n3/art04_segreti.pdf)>. Acesso em: 15 jul. 2011.

TRISTÃO, Ivan Martins. Aspectos gerais da incorporação imobiliária no novo regime do patrimônio de afetação e os títulos decorrentes das operações imobiliárias. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. Incorporação imobiliária, patrimônio de afetação e garantia dos imóveis. *Revista IOB de Direito Civil e Processual Civil*, Porto Alegre: Síntese, v. 1, n. 1, jul. 1999.

VANZELLA, Pedro Guilherme Kreling. Extinção do patrimônio de afetação. In: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação*. Lei nº 10.931/2004 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2009.