



Foto Jorge Scherer

Desembargador
Ruy Rosado de Aguiar Júnior

A incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação

A Lei 10.931/2004 dispôs sobre diversos assuntos, tais como a cédula de crédito bancário, a nota e a cédula de crédito imobiliário, o contrato de alienação fiduciária em garantia e, entre seus muitos dispositivos, também instituiu o regime de afetação do patrimônio na incorporação imobiliária, alterando a Lei 4.591/1962.

O regime de afetação do patrimônio consiste basicamente na separação de um conjunto de bens (terreno, acessões, créditos) do patrimônio do incorporador, para destiná-lo exclusivamente ao fim de construção de prédio. Esses bens continuam na propriedade do incorporador, mas não respondem pelas suas dívidas provenientes de outras causas, uma vez que o empresário tem a obrigação de carrear recursos e organizar esforços destinados ao fim a que estão apostos. Toda a receita em função da incorporação é destinada ao fundo do patrimônio afetado, e todo o patrimônio deve ser aplicado na execução do projeto.

O regime é instituído por deliberação do incorporador, o que significa que é facultativo, e formalizado mediante termo enviado à Receita Federal e ao Registro Imobiliário. O incorporador tem a vantagem fiscal de recolher, a título de imposto, 7% da receita, e o benefício patrimonial de blindar uma parte do seu patrimônio contra dívidas de outras origens. Mesmo assim, segundo informação da Câmara dos Deputados, em 2006, apenas 90 empreendimentos imobiliários foram constituídos na forma de regime de afetação do patrimônio, a mostrar que o modelo não teve a receptividade esperada. Daí a iniciativa de projeto de lei que ora tramita no Congresso, já com parecer favorável, tornando obrigatório o regime de afetação em toda incorporação imobiliária.

O incorporador responde pelos tributos devidos pela incorporação e pelos danos causados ao patrimônio de afetação; de outra parte, pode reembolsar-se das despesas efetuadas e retirar tudo o que exceder ao necessário para a plena execução do projeto.

A vantagem dos adquirentes está em ter a garantia de que, em caso de falência do incorporador, o imóvel sobre o qual eles têm contrato de compra e venda ou contrato de promessa de compra e venda não será levado à massa falida, podendo eles continuar com a construção, assumindo a responsabilidade pelo empreendimento, inclusive as obrigações com o financiamento concedido ao incorporador para aquele imóvel. No caso de falência do empresário incorporador, a comissão de representantes dos adquirentes, composta por três membros eleitos, assumirá a gestão do negócio e terá poderes para transferir domínio e posse, executando o projeto até o seu final.

O sistema do patrimônio de afetação, apesar do seu curto período de experiência, está a merecer aperfeiçoamentos, mas não é o que se nota de parte do governo. Recentemente, foi divulgado o propósito de o governo introduzir modificações no âmbito dos empreendimentos imobiliários, entretanto, apenas se referiu à portabilidade do crédito (os devedores poderão transferir o contrato para outra instituição de crédito), a instituição de um seguro para garantia das obras e dos financiamentos e a matrícula única para os imóveis, a exemplo do que ocorre com o registro nacional de veículos. Não mostrou interesse no regime do patrimônio de afetação.

O principal beneficiário do regime de afetação é o financiador, que fica com a garantia de que os bens dados em garantia não serão desviados para outros fins, e, em caso de falência do incorporador, na continuidade da obra os adquirentes assumem as obrigações resultantes do financiamento. ■

03 Editorial

08 Espaço do Leitor

10 Onde encontrar a Best Home

12 Home Wishes

14 Best Wishes

16 Vinhos

18 Esportes GT3

20 Dicas Jurídicas

22 Artigo
Silvio Teitelbaum

24 Qualidade de vida
Férias no Paraíso

32 Mercado

34 Inovação

36 Empresas
Kitchens - Genuinamente brasileira

38 Saúde

42 Oscar Niemeyer
Um século de História

46 Tecnologia

48 Decoração

54 Serviços

57 Empreendimentos

72 Gastronomia

75 Qualidade de Classe Mundial

78 Cliente

80 Novas Tendências
Iluminação

83 Qualidade
Congresso AIQ

88 Responsabilidade Social

90 Entrevista
Christopher Lovelock

92 Fronteiras do Pensamento

96 Liderança
Murilo Passos

99 Notícias de Classe Mundial



REFERÊNCIA:

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. A incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. **Best Home by Joal Teitelbaum**, Porto Alegre, ano 4, ed. 15, p. 20, nov. 2007/jan. 2008.