



A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E AS VERTENTES DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Cláudia Pereira Vaz de Magalhães¹

RESUMO

O presente estudo busca trazer através da legislação pátria, da doutrina, de artigos e notícias, a definição e aplicação da incorporação imobiliária, além de adentrar no mérito do patrimônio de afetação, explicando o que vem a ser, quais as vantagens e desvantagens para o incorporador e para o consumidor que vem a adquirir o imóvel na planta. Portanto, faz-se uma análise global dos institutos, vislumbrando-se quais as consequências advindas da segregação ou não de um patrimônio de afetação para os riscos imobiliários, e sugerindo-se alterações cabíveis na legislação vigente.

PALAVRAS-CHAVE: INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RISCO IMOBILIÁRIO.

¹Pós-graduada em Direito Civil, Negocial e Imobiliário e em Direito e Processo do Trabalho, ambas pela Universidade Anhanguera – Uniderp. Pós-graduada em Direito Público pela Universidade Cândido Mendes - UCAM. Bacharel em Direito pelas Faculdades Integradas Vianna Júnior.



INTRODUÇÃO

Em razão do crescimento populacional, a solução para a aquisição de moradia é a primazia para a construção de condomínios edilícios, que viabilizam em uma pequena área diversas unidades verticais, atendendo aos interesses de grande parcela da população. Diante de tal situação, é essencial a aplicação do instituto da incorporação imobiliária, que torna real as construções e a entrega de apartamentos aos consumidores. O modo que torna ainda mais acessível a aquisição é o imóvel na planta. Neste caso, o pagamento poderá ser à vista ou dividido em parcelas mensais até a aquisição definitiva do imóvel.

Devido aos diversos casos ocorridos nos anos 90, como o famigerado caso da construtora ENCOL, surgiu a Lei 10.931/04, que alterou a Lei de Incorporação Imobiliária, a Lei 4591/64, instituindo o patrimônio de afetação como uma forma de dar maior segurança jurídica ao consumidor e de evitar quebras astronômicas no mercado imobiliário.

De fato, percebe-se que é de suma importância o patrimônio de afetação pois, diante da incerteza dos negócios imobiliários, o consumidor está suscetível a episódios que podem lhe trazer uma perda imensurável, como o recente caso “Marcos Queiroz”. Este caso foi recentemente denunciado, e estima-se cerca de 600 (seiscentas) pessoas lesadas, com um rombo aproximado de 10 milhões de reais no montante arrecadado na venda de apartamentos na planta na cidade de Joinville.

Diante de tal situação, este estudo almeja esmiuçar a incorporação imobiliária, precipuamente no que tange ao patrimônio de afetação. Observa-se pela lei que tal previsão é facultativa, podendo-se ou não reservar parte de seu patrimônio à uma construção específica. A instituição do patrimônio de afetação possui vantagens para o incorporador, como uma diminuição da carga tributária, além de dar maior credibilidade para os consumidores que pretendem adquirir o imóvel. Já para o consumidor, será assegurada que, em caso de quebra da incorporadora, ao menos ter-se-á meios para continuar a obra através do condomínio entre os compradores.

Por outro lado, há quem entenda ser negativo para o incorporador ter um patrimônio imobilizado, que não pode ser alienado, nem dado em garantia de



qualquer outro imóvel ou para fins diversos daquela incorporação, estando apenas vinculado àquela construção em questão.

Desse modo, através de informações advindas da doutrina, notícias, e artigos, obtém-se dados para fazer um estudo substancial das implicações para o mercado imobiliário.

Inicialmente, o primeiro capítulo abordará o conceito da incorporação imobiliária, o incorporador e a sua inserção no mercado imobiliário. A seguir, será objeto de estudo o patrimônio de afetação no âmbito imobiliário das construtoras, discutidas as vertentes positivas e negativas ao uso de tal garantia, no alcance do consumidor e do incorporador, ressaltando-se as legislações previstas para o caso em análise. Ainda será abordado o que ocorre no processo de falência da incorporadora, destacando-se como fica a posição do consumidor perante aos demais credores da massa falida em relação ao patrimônio de afetação.

A análise que será feita da incorporação imobiliária e do patrimônio de afetação é destinada não somente aos operadores do direito, mas também para as pessoas que atuam no ramo da construção, aos incorporadores e aos consumidores, que são pessoas diretamente interessadas no estudo em apreço.

Assim, o objetivo deste trabalho é trazer as vantagens e desvantagens para o consumidor e o incorporador, divulgar novas alterações no ordenamento jurídico para proteção da relação de promessa de compra e venda, além de informar novas perspectivas para corrigir eventuais falhas na lei.

1 O INSTITUTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é uma forma de solucionar problemas habitacionais urbanos, uma vez que viabiliza um melhor aproveitamento do espaço através da construção de edifícios, concretizando várias unidades autônomas futuras em uma única edificação.

Assim, nas palavras de Cláudia Fonseca Tutikian (2007, p. 02)

:

É importante destacar que o instituto da incorporação imobiliária surgiu através dos condomínios edilícios, os quais foram criados a partir da necessidade de melhor aproveitamento do solo, em razão



do desenfreado crescimento populacional e escassez de terrenos para construção de moradias para demanda habitacional. Portanto, a incorporação imobiliária surge para ajudar a resolver problemas habitacionais urbanos, possibilitando um melhor uso do solo, viabilizando a moradia a um maior número de pessoas no mesmo espaço geográfico (solução mais eficiente). Tudo isso sem que as partes envolvidas tenham necessariamente que recorrer a financiamento bancário, obtendo um dinheiro menos oneroso

Cabe inicialmente delimitar o que vem a ser a incorporação imobiliária. A Lei que traz o conceito e todo o procedimento da incorporação imobiliária é a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e a incorporação imobiliária.

De acordo com o art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, a incorporação imobiliária “é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou de conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”.

Acerca do conceito de incorporação imobiliária, Melhim Namem Chalhub(apud SIQUEIRA, 2011, p.03) afirma que:

a incorporação imobiliária é atividade empresarial de extraordinário alcance social e econômico, seja porque tem por finalidade atender uma necessidade humana essencial, seja porque encerra uma atividade econômica de grande repercussão em razão dos volumes de recursos que mobiliza e também de sua especial força geradora de trabalho na mais larga escala, empregando profissionais das mais variadas categorias e alavancando a demanda de inúmeras espécies de indústria.

Assim, em suma, a incorporação imobiliária é um negócio jurídico em que o incorporador se compromete a realizar uma construção com a finalidade de alienação das unidades imobiliárias autônomas, seja com pagamento à vista, ou em prestações.

Como a incorporação imobiliária é uma forma de suprir a necessidade desse aumento vertiginoso populacional, utilizando-se, inclusive, de programas como “Minha Casa, Minha Vida”, instituído pela Lei nº 11.977/2009, vislumbra-se que há um envolvimento com o interesse coletivo e com o direito à moradia, garantido constitucionalmente.



Dessa forma, complementa Marília de Ávila e Silva Sampaio (2006, apud SIQUEIRA, 2011), ao elucidar que, quando a iniciativa privada desenvolve funções de interesses coletivos ou atua em áreas sociais mediante a incorporação imobiliária, ocorre uma aproximação das garantias e direitos constitucionais nas relações com os compradores das unidades autônomas, gerando o fenômeno da horizontalização da proteção constitucional.

Por esta razão supra mencionada, a incorporação imobiliária torna-se um instituto de interesse coletivo pois atua diretamente no direito à moradia, facilitando a aquisição pelos promitentes-compradores por ser um investimento em que cabe ao consumidor realizar o pagamento das parcelas, isto é, uma obrigação de dar, ao passo que todas as atividades da construção (terreno, mão-de-obra, custos de materiais, e tributos) é administrado por uma incorporadora, que lhe cumpre uma obrigação de fazer.

A incorporação imobiliária, segundo Cláudia Fonseca Tutikian(2007, p. 02)., tem seu conceito transcrito abaixo, além da situação em que é imprescindível a sua formação, *ipsis litteris*:

A incorporação imobiliária é o instituto que viabiliza a alienação das unidades autônomas da edificação que ainda estão pendentes de construção, podendo inclusive ser venda na “planta”.

No entanto, para que seja possível, legalmente, proceder à alienação destas unidades que ainda não existem fisicamente, é indispensável que se promova o registro da incorporação imobiliária no Registro de Imóveis.

Assim, apenas é necessário o registro da incorporação imobiliária quando o incorporador pretender alienar as unidades da edificação em construção, ou seja, é a promessa de compra e venda de coisa futura.

Conclui-se, então, que se o construtor decidir alienar estas unidades somente após a conclusão da obra não é preciso proceder ao registro da incorporação imobiliária, bastando apenas a individualização da edificação.

Alerta-se que a lei das incorporações imobiliárias elenca hipóteses do incorporador incorrer em crime e em contravenção contra a economia popular, bastando para tal infringir as regras desta lei; dentre outras, colocar à venda as unidades sem ter o registro da incorporação imobiliária registrado no competente Registro Imobiliário.

Importante ressaltar que somente o incorporador poderá promover a incorporação.



Por conseguinte, observa-se que a incorporação imobiliária é considerada uma promessa de compra e venda de coisa futura, em que aquela será obrigatória quando o incorporador tiver a intenção de alienar unidades autônomas da edificação que ainda serão construídas. Caso infrinja tal limite legal, ao realizar a alienação das unidades futuras sem o devido registro no Registro de Imóveis da circunscrição, poderá responder criminalmente.

Por outro lado, se a alienação for posterior à conclusão da obra, não é preciso realizar o registro da incorporação imobiliária, pois cada unidade autônoma terá um registro oriundo do desmembramento do registro original.

Em relação ao incorporador, consoante o art. 29 da Lei nº 4.591/64, o preceito legal caracteriza como:

a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita 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.

Hyltom Pinto de Castro Filho (2011) faz uma relação do texto contido na lei com o texto do anteprojeto apresentado por Caio Mário da Silva Pereira (1998, apud CASTRO FILHO, 2011), em que a redação do art. 29, que prevê a figura do incorporador, deveria ser delineada com o seguinte preceito: “toda pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificação composta de unidades autônomas, qualquer que seja a sua natureza ou destinação”.

No entanto, não foi esta a redação que prevaleceu ao ser publicado o texto da Lei nº 4.591/64. Hyltom Pinto de Castro Filho (2011, p.01) acredita ter sido mais vantajoso assim pois a “operação de incorporação é, na essência, uma operação de venda e não de promoção de construção de obra”.

Assim, o incorporador atua realizando uma atividade de venda das unidades futuras, e não um contrato de construção.

Além disso, torna-se muito mais abrangente a figura do incorporador, uma vez que admite que seja comerciante ou não, incluindo quem não construiu, mas que assumiu o compromisso de construir, ou que efetive a venda das unidades autônomas, ou mesmo quem aceite propostas para a efetivação de transação.

Observa-se que a própria lei traz no art. 31 quem são as pessoas legitimadas para serem incorporadores: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título irrevogável do imóvel objeto do empreendimento imobiliário; o construtor ou o corretor de imóveis, mediante mandato, por instrumento público, outorgado pelo incorporador; e o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro de imóveis competente.

Portanto, tem-se um rol taxativo de quem possa ser o incorporador.

A seguir, se expõe os ditames da Lei nº 4.591/64, que estabelece como é feita esta incorporação e quais os moldes previstos.

É um dever do incorporador realizar o arquivamento no Cartório de Registro de Imóveis de toda a documentação prevista no rol do art. 32 da Lei nº 4.591/64, para, somente após o registro, negociar sobre unidades autônomas futuras.

A incorporação imobiliária é feita através de um requerimento de incorporação no registro de imóveis em que está registrado o imóvel (terreno) com todos os documentos exigidos pela lei. Após, haverá um prazo de 15 dias (§6º, art. 32) para análise da documentação. Há quem acredite ter sido ampliado o prazo para 30 dias, conforme o art. 188 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), segundo alega Mário Pazutti Mezzari (1996, apud TUTIKIAN, 2007).

Nesse ínterim, poderá o registrador solicitar novas exigências referentes à documentação. Após satisfeitas tais exigências, o registrador deverá fornecer em 15 dias a certidão de registro da incorporação. Tal momento é o marco para realizar, em conformidade com a lei, a alienação das unidades autônomas futuras.

É interessante para o adquirente verificar junto ao registro de imóveis a incorporação imobiliária para, além da regularidade da venda, conhecer a situação técnica, financeira, fiscal e jurídica da empresa, que será observada pela



documentação obrigatoriamente anexada ao memorial de incorporação, de acordo com os ensinamentos de Cláudia Fonseca Tutikian (2007).

Dentro da incorporação, é possível estabelecer um prazo de carência, que significa uma brecha consentida para desistir do empreendimento. Deverá a carência ser estabelecida junto com uma declaração ao realizar o registro da incorporação. Este prazo não poderá ultrapassar o prazo final da validade do registro, ou se for o caso, da sua revalidação, e não poderá ser prorrogado, de acordo com o art.34, parágrafos 2º e 6º da Lei nº. 4.591/64. Segundo o art. 33 da Lei nº. 4.591/64, o prazo é de 120 dias em que o registro da incorporação será válido, porém a Lei nº 4.864/65 alterou o prazo para 180 dias.

Caso o incorporador desista da incorporação, deverá denunciá-la por escrito ao Registro de Imóveis, de forma que será averbada no registro competente, e comunicar também por escrito à todos os adquirentes ou pretendentes, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador, conforme preceitua o §4º e §5º do art. 34 da Lei nº 4.591/64.

Com a denúncia da incorporação, o incorporador tem até 30 dias para restituir os adquirentes das quantias pagas, uma vez que, se não o for feito, caberá ação executiva reajustando o valor conforme art. 36.

Por fim, com a conclusão da construção da edificação, após a expedição do “habite-se”, é imprescindível que seja individualizada cada unidade, sofrendo, assim, um desmembramento do registro original para se subdividir em novas matrículas individuais.

A lei traz dois tipos de construção de unidades autônomas, que é pelo regime de empreitada, previsto no art. 55; e o regime de administração, conforme o art. 58. Além destes, segundo João Nascimento Franco e Niske Gondo (1984, apud MAGALHÃES, 2011), há uma terceira modalidade de construção na incorporação que se dá por conta e risco do incorporador, como se depreende dos arts. 41 e 43 da referida lei.

Dessa forma, a construção através da incorporação imobiliária é aquela definida em lei, que, mediante o registro no Cartório de Imóveis, é possível sua negociação para alienação de unidades autônomas futuras.



Finalmente, cumpre ressaltar que a venda de imóveis na planta, isto é, pendentes de construção, constituem uma promessa de compra e venda.

Destarte, a promessa de compra e venda é um contrato preliminar que se difere do contrato de compra e venda, uma vez que este transmite de imediato, através de uma escritura pública, a propriedade do bem em questão, ao passo que aquela não transmite a propriedade, mas pode se tornar um direito real sobre a coisa alheia. (TUTIKIAN, 2007).

Este compromisso de compra e venda pode ou não ser registrado na matrícula do imóvel. Flávio Tartuce (2011) explicita de maneira sucinta como fica a situação do compromisso de compra e venda face à opção escolhida pelo promitente-comprador. Caso não tenha o registro, o compromisso de compra e venda gera um contrato preliminar com efeito *inter partes*, tendo-se uma obrigação de fazer o contrato definitivo. Por outro lado, o compromisso de compra e venda registrado na matrícula do imóvel gera um direito real de aquisição em favor do promissário-comprador, previsto no art. 1225, VII, do CC. Haverá aqui efeitos *erga omnes*, podendo se impor perante terceiros.

Insta ressaltar que, se não lhe for entregue a coisa, caberá adjudicação compulsória pelo promissário-comprador em ambos os casos, seja registrado ou não na matrícula do imóvel a promessa de compra e venda, conforme Súmula 239 do STJ.

Assim, na promessa de compra e venda em que não se pactuou cláusula de arrependimento (art. 1417 do CC/02), desde que aquela tenha sido registrada no Registro de Imóveis, concede ao promitente-comprador o direito real de aquisição do imóvel.

2 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O direito à moradia é um direito social constitucionalmente garantido, previsto no art. 6º da Constituição Federal. Nesse âmbito, é de grande valia as incorporações imobiliárias que viabilizam o acesso ao direito à moradia.

No entanto, nos anos 90 ocorreu um desastre na área imobiliária que surpreendeu diversos compradores da construtora ENCOL com a falência desta, de



forma que os adquirentes das unidades autônomas em planta ficaram “a ver navios”, isto é, tiveram seus direitos flagrantemente violados e não puderam ter seu grande sonho de um imóvel realizado. Pior que isso, perderam seu dinheiro em troca de absolutamente nada. Algumas unidades da ENCOL conseguiram ser terminadas pelos próprios compradores, que assumiram a continuidade da obra para, ao menos, terem, ao final, o título do imóvel que efetivamente compraram.

Cláudia Fonseca Tutikian(2007, p.05), completa esse contexto vivido nos anos 90 com os seguintes detalhes:

Tal conjuntura, no primeiro momento, fez com que os Tribunais do país solucionassem os casos individuais que chegavam ao Poder Judiciário, cada vez em número mais elevado devido a massa de adquirentes de imóveis destas empresas em fase de bancarrota, através de decisões eficazes e imediatas ao problema do consumidor, visto que concediam a adjudicação compulsória dos imóveis livres de todos os ônus, inclusive da garantia de hipoteca dos agentes financeiros.

Não obstante a grandiosidade deste tipo de decisão, a qual atende aos anseios dos adquirentes que não receberam seus imóveis em razão da falência, trazendo de volta a paz social, a longo prazo, traria, como efetivamente trouxe, prejuízos imensuráveis ao desenvolvimento econômico. Este tipo de protetismo judicial torna a situação ainda mais crítica se considerarmos que o credor hipotecário, que possui direito real sobre o bem dado em garantia, tem o seu direito simplesmente desconsiderado.

Diante de tal situação, o poder Executivo se viu obrigado a tomar uma posição para garantir o direito de milhares de pessoas que estavam na mesma situação, e que se tornou obviamente um risco ao mercado imobiliário. Dessa forma, cumpre destacar que a previsão do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias surgiu com a Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001. Posteriormente, o legislativo transformou tal previsão na Lei 10.931, de 04 de agosto de 2004.

A lei que regula a incorporação imobiliária é a Lei 4591/64, que é a Lei sobre Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias. Esta lei foi alterada pela Lei 10.931/04 para incluir o que se denomina “patrimônio de afetação”.

Assim, o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias surgiu com Medida Provisória 2.221/01, que foi sucedida pela Lei 10.931/04, acrescentando o Capítulo I-A, com os arts. 31-A a 31-F na Lei 4.591/64.



A conceituação que é dada pela lei 4.591/64, após a alteração prevista no art. 31-A, é a de que o patrimônio de afetação é aquele no qual

o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Nesse sentido, constituem o patrimônio de afetação os recursos obtidos com a venda das unidades, com as benfeitorias segregadas à sua receita, e com o próprio imóvel objeto de construção.

Dessa forma, ficam segregados os bens alusivos ao objeto da incorporação, além dos bens que estão a ela vinculados, para fins de garantia da continuidade e da entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, em caso de falência ou insolvência civil do incorporador. Com isso, o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio do incorporador, ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.

Para Luciana Pedroso Xavier(2011, p. 116), ressalta-se que

o patrimônio de afetação tem o condão de restringir a álea, blindando a massa afetada à conclusão da obra; todavia, o risco não é integralmente eliminado, uma vez que se trata de operações financeiras que em si trazem um risco. O que o patrimônio de afetação faz é limitá-lo ao patamar mais baixo possível.

Cabe ressaltar que alguns bens ficam excluídos do patrimônio de afetação que, de acordo com o art. 31-A, §8º, da Lei 4591/64 são os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e 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).

Insta ressaltar que Hércules Aghiarian (2005), tenta persuadir que o patrimônio de afetação possui natureza jurídica de garantia real.



Segundo Orlando Gomes (2004, apud GONÇALVES, 2010, p.524), o direito real de garantia é aquele que confere ao credor a possibilidade de receber o pagamento do débito com o valor do bem destinado de forma exclusiva à sua satisfação, garantindo o ressarcimento da dívida, atrelando determinado bem a respectiva quitação. Dessa maneira, “O direito do credor concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor. Os atributos de sequela e preferência atestam sua natureza substantiva e real.”

O ilustre doutrinador Silvio Rodrigues (1968, apud DINIZ, 2010) completa afirmando que o direito real de garantia vincula-se à coisa, de forma que pode ser oposta *erga omnes*, concedendo o direito de sequela para quem foi estipulado após a tradição ou o registro. Trata-se de um direito acessório, que advém de uma relação jurídica obrigacional, de forma que busca resguardá-la. Sendo assim, “O débito é o principal e a garantia real, o acessório, seguindo o destino do primeiro, extinguindo-se com a extinção do primeiro.”. (1968, apud DINIZ, 2010, p. 489)

Para Sílvio de Salvo Venosa (2010), a conceituação do direito real de garantia é caracterizado por um duplo aspecto, uma vez que determina sobre qual bem deve recair a garantia para satisfação da obrigação, de forma prioritária em relação aos demais bens do devedor, aderindo-se o direito real ao bem em alusão à dívida. Ademais, também possui a intenção de excluir do alcance dos demais credores o referido bem.

Dessa forma, há quem entenda o patrimônio de afetação constituir um direito real de garantia pois se vincula à obrigação principal, destinando-se tais bens para a satisfação daquela obrigação. Outrossim, quando se exclui a obrigação principal, também será excluída a obrigação secundária, que é esta segregação do patrimônio.

Para se constituir o patrimônio de afetação, este deve ser arquivado no momento do registro, ao ser declarado no memorial de incorporação (art. 31-A, §10). De outro modo, também pode-se constituir o patrimônio de afetação em qualquer momento, até a conclusão da obra (expedição do habite-se), através de uma averbação no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador, e, se for o caso, pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. (art. 31-B).



Por fim, o patrimônio de afetação será extinto, segundo o art. 31-E, quanto houver averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; pela revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas; e por liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, §1º.

Analisando-se de uma forma geral o patrimônio de afetação, observa-se que é uma forma de garantia instituída pela lei, visando resguardar o consumidor que irá adquirir aquela unidade autônoma a ser construída, além de proteger o mercado imobiliário de um efeito desastroso de desequilíbrio e desconfiança em tal tipo de contratação.

As benesses para o incorporador que opta pelo regime de afetação do patrimônio podem ser observadas no âmbito fiscal. Quem opta pelo patrimônio de afetação tem regime especial de tributação, com a adoção de um reduzido somatório de alíquotas sobre a receita mensal, que perfaz o percentual estabelecido em lei.

Cabe aqui destacar que recentemente, em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei 12.844 que alterou o art. 4º da Lei 10.931/04, modificando-se o somatório das alíquotas de 6% (seis por cento) para 4% (quatro por cento) sobre a receita mensal para pagamento de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL, COFINS.

No que concerne ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”, Fernando Augusto Magalhães (2013), reforça que até 31 de dezembro de 2014, os projetos de incorporação imobiliária que tenham iniciado sua construção a partir de 31 de março de 2009, a alíquota do pagamento unificado dos tributos equivale a 1% (um por cento) da receita mensal recebida para serem construídas as unidades autônomas de valor até R\$100.000,00 (cem mil reais).

Outra vantagem para o incorporador é a credibilidade que será dada ao empreendimento, que está em conformidade com a lei, e até se utiliza de um mecanismo de garantia para as intempéries que poderão ocorrer.

Salienta-se que, com uma maior transparência e credibilidade da incorporadora, será mais fácil conseguir empréstimos em instituições bancárias.



Por outro lado, questiona-se a imobilização do patrimônio, que não poderá ser utilizado para outras finalidades ou débitos. Com isso, fica limitada a liberdade de gestão do caixa da incorporadora, reduzindo o montante disponível de capital de giro.

Na prática, será garantido que todo dinheiro arrecadado dos compradores será investido diretamente na construção da obra até a sua conclusão, e, somente após o término da obra poderá auferir o lucro cabível.

Para Hamilton Quirino Câmara (2004, apud XAVIER, 2011), não seria necessária a implementação do patrimônio de afetação, pois a lei já traz mecanismos que resguardam essa proteção ao adquirente na própria estrutura da figura da incorporação imobiliária.

Para o consumidor é vantagem a incorporação instituir o patrimônio de afetação pois será criada uma Comissão de Representantes, composta pelos compradores da construção, com a escolha de uma pessoa a fim de fiscalizar o processo de construção. O incorporador também deve apresentar relatórios a cada três meses sobre o estado em que se encontra a obra. Dessa forma, o comprador terá maior controle dos recursos referentes ao patrimônio afetado, em que os valores recebidos deverão ser depositados em conta com a finalidade específica de separar o patrimônio de afetação.

Outrossim, também se destaca que é garantido ao consumidor que o incorporador não poderá descontar o preço da venda do terreno sem que antes haja vendido as unidades autônomas e recebido o valor correspondente.

Não pode, inclusive, o incorporador se eximir da devolução da quantia paga no caso de denúncia da incorporação, e somente após tudo estar quite poderá tirar o patrimônio do regime de afetação no Registro de Imóveis.

Para o consumidor, adquirente do imóvel, é muito mais benéfico estar constituído o patrimônio de afetação pois dá mais credibilidade ao empreendimento, por ser uma garantia a mais, face à uma possível falência ou insolvência do incorporador. Nesse diapasão, ficará restrito aquele patrimônio segregado para aquela incorporação específica, não se imiscuindo em outros débitos, inclusive de outras incorporações.



Além disso, evita-se ser constituída hipoteca ou outra garantia do imóvel em construção, que, caso seja feita, deverá ser reinvestido o montante na aplicação no próprio imóvel afetado.

Outro ponto de grande especulação gira em torno da falência da incorporadora. Segundo Luciana Pedroso Xavier (2011), o próprio art. 119 da Lei 11.101/2005, lei esta que regula a falência e a recuperação judicial e extrajudicial, deixa evidente que os bens do patrimônio de afetação serão regidos por sua legislação específica, estando em perfeita consonância com o art. 31-F da Lei 4591/64. É o que se depreende de sua afirmação que é trazida abaixo, *in verbis*:

A Lei nº 11.101/2005 estipula um procedimento para as situações de falência e recuperação judicial e extrajudicial de sociedades empresárias. Entretanto, em seu artigo 119, inciso IX, deixa claro que os patrimônios de afetação existentes serão regidos por sua legislação específica e desde logo assenta que os bens, os direitos e as obrigações dele componentes permanecerão segregados da massa falida até que sua finalidade seja cumprida. Dito em outras palavras, no caso do patrimônio de afetação na incorporação imobiliária, até que a obra seja finalizada, haja a averbação no Registro de Imóveis, a entrega das unidades aos adquirentes e a quitação do financiamento, os ativos componentes da massa afetada permanecem separados dos bens do falido.

Ocorrendo tais eventos, incumbe ao administrador judicial apurar se houve saldo positivo ou negativo. No primeiro caso, deverá incorporá-lo à massa falida e, no segundo, inscrever o crédito na categoria de credores respectiva.

O teor acima reproduzido da Lei nº 11.101/2005 se coaduna com o disposto no caput do artigo 31-F incluído na Lei de Incorporações Imobiliárias (4.591/1964) pela Lei nº 10.931/2004. De acordo com o artigo, a decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador "não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. XAVIER, 2010, p. 127-128).

Portanto, se for instituído o patrimônio de afetação, os bens, direitos e obrigações relacionados àquele empreendimento afetado, não se comunicam com o restante do patrimônio do incorporador, apenas se sujeitando aos débitos advindos daquela incorporação. Desse modo, os promitentes-compradores de imóvel sujeito ao patrimônio de afetação não se submeterão ao concurso de credores na massa falida, a não ser que o débito oriundo da incorporação supere o valor do patrimônio afetado. Assim, não integram a massa falida em concurso de credores o terreno, as



ações e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação, nos ditames do art. 31-F da Lei 4591/64.

Caso não fosse constituído o patrimônio de afetação, os adquirentes seriam credores privilegiados no que tange às quantias por eles despendidas, ficando em situação de concorrência com os créditos tributários e trabalhistas, também privilegiados, em relação aos demais credores da massa falida (HÖHN; SIQUEIRA, 2010).

Em contrapartida, um ponto negativo para o adquirente do imóvel seria que, caso haja a falência do incorporador, os compradores poderão prosseguir com a obra ou liquidar o patrimônio de afetação, porém, na opção pela continuidade da obra, deverão assumir todos os débitos trabalhistas, previdenciários, tributários, enfim, se sub-rogam em todos os direitos e ônus da incorporação. É um encargo demasiadamente oneroso a ser assumido pelos adquirentes que sequer atuaram nas escolhas empreendidas pelo incorporador. Mas, ainda assim, é melhor assumir este prejuízo, e poder ter a entrega do título definitivo com o pagamento dos débitos e o término da obra, o que antes era improvável de ocorrer com a falência do incorporador.

Algumas falhas podem ser verificadas pela omissão na lei das incorporações imobiliárias. *Ab initio*, pode-se observar que não foi prevista solução no caso de o patrimônio de afetação se tornar insuficiente tendo em vista o reajuste de valores no âmbito tributário, trabalhista, de materiais, que estão suscetíveis às oscilações no decurso do tempo.

Nesse sentido, Luciana Pedroso Xavier (2010, p. 117-118) faz as seguintes explicações:

Situação distinta, e digna de análise, é a de o patrimônio de afetação não ser suficiente para a finalização da obra. Caso tal hipótese ocorra, será preciso investigar o porquê da insuficiência do montante afetado. As razões podem ser de várias ordens, que abarcaram desde modificações no projeto propostas pelos adquirentes até questões de ordem pública como aumento de tributos ou especificações distintas das vigentes na época da elaboração do projeto e arquivamento do Memorial de Incorporação.

Para essa circunstância, a Lei nº 10.931/2004 não trouxe uma solução inequívoca. Entende-se que caso se verifique tal situação, o motivo da falta de recursos deverá ser perquirido para saber quem deverá aportar valor sobressalente: incorporador ou adquirente.



Essa lacuna se dá em razão da Lei nº 10.931/2004 partir da premissa equivocada de que o orçamento de uma incorporação imobiliária é definitivo, o que é uma imprecisão. Veja-se que até mesmo no âmbito do Direito Público há previsões legais de se reequilibrar um contrato administrativo em função de acontecimentos que modifiquem substancialmente o preço originalmente pactuado.

Outro problema a ser enfrentado pela omissão legal é a situação dos terceiros de boa-fé que são titulares de direitos alusivos aos bens afetados pelo incorporador que foram constituídos antes do patrimônio de afetação.

Hércules Aghiarian (2010, apud XAVIER, 2010, p. 118) comenta como fica essa situação:

Fica implícito que terceiros de boa-fé estejam protegidos desde que provem haver sido instituído o patrimônio de afetação, quando já existentes obrigações e tal instituição tenha por fim driblar a expectativa de seus direitos, mesmo que estranhos à incorporação. Contudo, a causalidade dessa concorrência, entre terceiros e adquirentes – todos em mesmo nível de boa-fé -, tornar-se-á desafio para os Tribunais estabelecerem a quem atribuir preferência.

Uma sugestão interessante, segundo Hyltom Pinto de Castro Filho (2011), que pode também ajudar a estabelecer limites para o incorporador seria a liberação dos recursos à medida que forem concluídas as etapas da obra. Assim, não estaria acessível todo o montante de imediato, sendo liberado parcelas dos investimentos ao ser concluída uma nova etapa. Obviamente, também deverá estar prevista uma margem de liberação extraordinária no caso de uma mudança brusca que influencie diretamente a construção, desde que consentida por todos os adquirentes.

Não obstante ter ocorrido o fatídico caso da ENCOL², detalhado no artigo de Eduardo Salgado (2003), outros casos como em Campos do Jordão³, em 1998,

² Cerca de 42.000 famílias foram lesadas pela construtora ENCOL, que desde 1994 foi denunciada, e em 1999, foi decretada sua falência. Trata-se do sumiço de uma fortuna de 2,5 bilhões de reais. É o caso da maior falência de uma empresa não bancária na América do Sul. Informações retiradas de **Revista Veja Online**, Edição 1791, de 26 de fevereiro de 2003. Disponível em http://veja.abril.com.br/260203/p_076.html.

³ O caso ocorrido em Campos do Jordão, em 1998, foi a construção de cinco edifícios, com quatro andares cada, com área de lazer, lago natural, e a entrega das chaves em três meses, no condomínio Araucária Vivenda, através da Construtora Darpan. Porém, apenas um edifício foi construído, cercado de mato. Informações retiradas de **IstoÉ Dinheiro**. Edição 245, de 08 de maio de 2002. Disponível em http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/11696_GOLPE+NA+PLANTA.



e, mais recentemente em Londrina⁴ e Joinville⁵, ambos em 2013, todos descritos respectivamente por Andrea Assef (2002), Juliana Leite (2013) e pelo site do G1 (2013), são a prova de que nada mudou desde aquela época da instituição do patrimônio de afetação, visto que são poucos os empreendimentos que o utilizam.

O caso mais recente é do empresário Marcos Queiroz, o qual realizou a venda de apartamentos para inúmeras pessoas, porém, sequer iniciou as construções devidas. De acordo com Diego Pretto (2013), suspeita-se de um golpe aplicado em torno de 600 pessoas, o que se aproxima de um montante de R\$ 10 milhões de reais em arrecadação com a venda das unidades autônomas. Agora, Marcos Queiroz e outras pessoas envolvidas foram denunciados pelo Ministério Público de Santa Catarina, sendo investigados pelos crimes de quadrilha, estelionato e fraude.

No entanto, neste caso, segundo Rogério Kreidlow (2013), sequer havia a incorporação imobiliária, isto é, não foi feito o registro no Cartório de Registro de Imóveis da construção, com os devidos documentos, que é obrigatório no caso da venda de imóvel na planta ou em construção. Também não possui o registro no CRECI, conselho regional de corretores imobiliários, para poder realizar a comercialização dos apartamentos. Obviamente, muito menos haveria um patrimônio de afetação destinado à esta finalidade.

Assim, verifica-se como é muito mais seguro para o consumidor, além de verificar todos os dados do imóvel no registro competente imobiliário, como a constituição da incorporação, que é obrigatória, a necessidade de inscrição no CRECI para poder comercializar os imóveis, e procurar serviços de reclamações como o PROCON para verificar a reputação da empresa. Destaca-se também a

⁴ Em Londrina, estima-se que o prejuízo com o golpe de construtora pode chegar a R\$60 milhões, denunciado neste ano de 2013. Além de atraso na entrega das obras, há falta de documentos e de alvarás de construção, além de pagamento com cheques sem fundos. Informações retiradas de **O Diário.com**. Londrina. 04 de abril de 2013. Disponível em <http://londrina.odiario.com/londrina/noticia/735816/prejuizo-com-golpe-de-construtora-pode-chegar-a-r-60-milhoes/>.

⁵ O caso Marcos Queiroz envolve o empresário que aplicou golpe em cerca de 600 pessoas, em Joinville, no norte de Santa Catarina. Ele realizou diversas fraudes, que levam a acreditar num prejuízo de 10 milhões de reais na venda de unidades autônomas. A denúncia foi feita em 21 de agosto de 2013. Informações obtidas do site G1, nos endereços eletrônicos <http://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2013/08/inquerito-que-investiga-marcos-queiroz-e-concluido-em-joinville.html> e <http://m.g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2013/09/mpsc-apresenta-denuncia-contr-empresario-marcos-queiroz.html>.



imprescindibilidade do patrimônio de afetação, que resguarda determinado patrimônio para incidir quaisquer interveniências ao negócio jurídico celebrado, não tendo que concorrer com outros créditos diversos referentes a outras incorporações no caso de um infortúnio como este.

No entanto, é facultativo ao incorporador optar ou não pelo patrimônio de afetação, nos termos do próprio caput do art. 31-A.

Apesar de não ser obrigatória sua instituição, as grandes instituições bancárias estão exigindo que se tenha um patrimônio de afetação ou mesmo uma sociedade de propósito específico (SPE) para ser liberado o financiamento.

A Sociedade de Propósito Específico (SPE) se diferencia do patrimônio de afetação pois aquela é uma segregação de riscos em que a incorporadora abre uma sociedade para cada empreendimento. O patrimônio de afetação, por sua vez, consiste em vincular os recursos e bens de uma determinada construção de forma apartada dos demais bens da incorporadora. Na verdade, segundo Alexandra Penhalver (2006), a SPE serviu de base para a criação do patrimônio de afetação.

O grande obstáculo tem sido a não obrigatoriedade do regime de afetação às incorporadoras. Assim, apenas poucas incorporadoras têm aderido à esta garantia do consumidor. Os argumentos elencados para a inclusão da obrigatoriedade do patrimônio de afetação nos contratos de compra e venda são: a hipossuficiência dos consumidores face aos incorporadores; a função social do contrato; e o princípio da boa-fé objetiva. (FARACHE; BORTOLON, 2009).

Desde antes da alteração legislativa, já havia no anteprojeto de 1999 a previsão de ser obrigatório a instituição do patrimônio de afetação. Não obstante, foi suprimido do anteprojeto e foi publicado sem a referida obrigatoriedade.

Nesse sentido, ainda há quem entenda que deva prevalecer a obrigatoriedade, o que está evidenciado no projeto de Lei 5.092/2013 do deputado Wellington Fagundes, apresentado em 06/03/2013, ainda em trâmite, alusivo à obrigatoriedade da instituição do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

Para o deputado, a justificativa da obrigatoriedade do patrimônio de afetação seria que:



este instituto, inserido em nosso ordenamento jurídico pela Lei 10.931, de 2004, preconiza a separação do patrimônio, assim como da contabilidade, da empresa que realiza o empreendimento e do empreendimento em si. Desta forma, mesmo que a empresa venha à bancarota, os direitos dos adquirentes com relação ao imóvel adquirido, estará assegurado, ou, ao menos, mais seguro do que sem a presença desta ferramenta. (FAGUNDES,2013, p. 02).

Destarte, é evidente que para o consumidor é extremamente vantajoso a instituição do patrimônio de afetação, e, para o incorporador de boa-fé, é igualmente vantajoso pois traz também benefícios fiscais e maior credibilidade a incorporadora.

CONCLUSÃO

Diante das considerações que foram expostas e analisadas neste estudo, observa-se que as incorporações imobiliárias são obrigatórias para a venda de imóvel na planta e o procedimento a ser seguido está previsto na Lei do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias (Lei 4591/54). A incorporação imobiliária é uma forma de dar acesso ao direito de moradia assegurado constitucionalmente no art. 6º.

A incorporação imobiliária é um instituto constituído no Registro Imobiliário e serve para alienar unidades autônomas futuras. Caso a alienação seja posterior à construção, não é necessária a incorporação imobiliária. Além disso, tem estabelecidas regras de quem pode ser o incorporador, e quais os seus deveres que devem ser cumpridos, para não haver sanção em caso de descumprimento.

A venda de unidades imobiliárias futuras, ou seja, que estão pendentes de construção, são realizadas através de um contrato preliminar que é a promessa de compra e venda. Este contrato, quando registrado no registro de imóveis, constitui um direito real de aquisição, oponível ao incorporador e a terceiros, conforme art. 1225, VII, do Código Civil de 2002.

No que tange ao patrimônio de afetação, este foi inserido na Lei 4.591/64 pela Lei 10.931/2004. O patrimônio de afetação constitui na segregação de uma universalidade que compõe-se de bens, direitos e deveres, a fim de vincular estes apenas aquela incorporação.

É mister destacar que o patrimônio de afetação é considerado para alguns um direito real de garantia, uma vez que segue as características inerentes do referido direito, que é a aderência à coisa, sendo um direito acessório, o qual se destina a satisfação da obrigação que está vinculado antes dos demais bens do devedor. Com isso, cumprindo-se a obrigação principal, extingue-se, conseqüentemente, esta obrigação secundária, que tinha por escopo garantir àquela obrigação.

Essa separação de um patrimônio exclusivo em relação aos demais bens da empresa para aquela construção específica traz inúmeros benefícios para o consumidor. Quando o incorporador opta pelo regime de afetação, tem-se uma maior garantia uma vez que aqueles bens segregados não poderão ser alienados ou hipotecados em benefício de outro imóvel ou incorporação que não seja aquela a qual se destine. Cumpre destacar que através da Comissão de Representantes, constituída por representantes compradores, poderão ser acompanhados os gastos do incorporador e, conseqüentemente, maior será seu controle. Outrossim, em caso de falência ou insolvência civil, os bens servirão para quitação dos débitos da incorporação e serão utilizados para a continuidade da obra até sua entrega definitiva. Se não fosse constituído o patrimônio de afetação, os credores, ora promitentes-compradores, se sujeitariam ao concurso de credores na massa falida, com privilégios iguais aos dos credores tributários e trabalhistas.

Para o consumidor, o lado negativo seria ter que assumir os débitos oriundos da incorporação para prosseguir com a construção da obra.

Para o outro lado da relação, seria uma benesse para o incorporador se considerar o reduzido percentual da alíquota aplicada em tributos. Outrossim, dá maior credibilidade ao consumidor e também às instituições financeiras ao requisitarem empréstimos quando se tem um patrimônio de afetação.

Em que pese tal entendimento, há críticas de que seria negativo o regime de afetação de patrimônio adotado pela incorporadora, pois será um limitador do capital circulante da empresa. Também há quem afirme que já estaria a salvo dessas circunstâncias de risco com apenas os mecanismos previstos para a incorporação imobiliária.

O que se observa é que, como qualquer outro instituto, deve-se aprimorar suas bases originais para se obter um resultado final mais adequado às realidades



sociais. Dessa forma, será constante as alterações legislativas, uma vez que o ramo imobiliário e de construção civil é muito especulativo e sujeito a grandes mudanças.

Um exemplo de adequação às realidades sociais é o programa “Minha Casa, Minha Vida”, que busca reduzir o déficit de moradias à população carente. Há incentivos também neste caso como uma maior redução de alíquotas às incorporadoras que constituírem o patrimônio de afetação. Embora o que se busque seja concretizar o direito à moradia, também deve-se observar as condições em que serão concedidos os direitos para não prejudicar o consumidor com a realização de um negócio de risco.

Finalmente, é visível que será bem mais seguro tornar obrigatória a instituição do patrimônio de afetação. Outras mudanças que seriam necessárias e não estão previstas na lei é a imprevisibilidade de um eventual desequilíbrio entre o patrimônio afetado originalmente e as alterações tributárias, trabalhistas, de custo de materiais, e mão-de-obra decorrentes de mudanças ao longo do processo de construção; a situação do terceiro de boa-fé, em relação aos direitos de garantia instituídos no imóvel antes do patrimônio de afetação; e a sugestão de liberação de verbas mediante a conclusão de cada etapa.

Portanto, deve-se buscar a excelência na aplicação do instituto pois o alvo a que se destina a lei é muito maior que beneficiar as partes, que é evitar a descrença da compra de imóveis na planta por se ter uma vertente que traz mais riscos que benefícios ao consumidor.

THE REAL ESTATE DEVELOPMENT AND THE SIDES OF THE DETACHED ASSETS

ABSTRACT

This study brings beyond the national law, doctrine, articles and news, the definition and application of real estate development, besides to get into the subject of



detached assets, explaining what it is, the advantages and disadvantages for the developer and the consumer that acquires the realty on plant. Therefore, it is made a global analysis of these institutes, foreseeing the consequences coming of the segregation or not of a detached assets for real estate risks, and suggesting reasonable changes on the actual law.

KEY-WORDS: REAL ESTATE DEVELOPMENT. DETACHED ASSETS. RISKS IN REAL ESTATE.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. Patrimônio de afetação. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 607, 7 mar. 2005. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/6408>>. Acesso em: 07/2013.

ASSEF, Andrea. Golpe na Planta: Antes de comprar um imóvel, saiba como se prevenir das arapucas imobiliárias. **IstoÉ Dinheiro**. Caderno Investidores. Edição nº 245. 08 de maio de 2002. Disponível em: <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/11696_GOLPE+NA+PLANTA>. Acesso em: 09/2013.

BRASIL. **Lei nº 4.591/64**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 08/2013.

BRASIL. **Lei nº 10.931/04**. 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: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 08/2013.

BRASIL. **Projeto de Lei 5092/2013**. Altera a redação do art. 31-A da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. 06 de março de 2013. Deputado Wellington Fagundes. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=566553>>. Acesso em: 08/2013.



CASTRO FILHO, Hyltom Pinto de. Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 2790, 20 fev. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/18539>>. Acesso em: 08/2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Vol. 4. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FARACHE, Jacob Arnaldo Campos; BORTOLON, Roberto Cavarra. Os novos paradigmas contratuais e o regime de patrimônio de afetação. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 14, n. 2091, 23 mar. 2009. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/12463>>. Acesso em: 07/2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Vol.5. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

HÖHN, Christiane Scabell; SIQUEIRA, Maina Maria Novello. **A responsabilidade nas incorporações imobiliárias**. BM & A Advogados. 2010. Disponível em: <http://www.bmalaw.com.br/nova_internet/arquivos/Artigos/CSH-Maina.pdf>. Acesso em: 08/2013.

INQUÉRITO que investiga Marcos Queiroz é concluído em Joinville. **G1**. 29 de agosto de 2013. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2013/08/inquerito-que-investiga-marcos-queiroz-e-concluido-em-joinville.html>>. Acesso em: 09/2013.

KREIDLOW, Rogério. Caso Marcos Queiroz em Joinville mostra a necessidade de cuidados na hora de comprar imóveis. **ANOTÍCIA**. 09 de agosto de 2013. Disponível em: <<http://anoticia.clicrbs.com.br/sc/geral/noticia/2013/08/caso-marcos-queiroz-em-joinville-mostra-a-necessidade-de-cuidados-na-hora-de-comprar-imoveis-4228006.html>>. Acesso em: 09/2013.

LEITE, Juliana. Prejuízo com golpe de construtora pode chegar a R\$ 60 milhões, apontam vítimas em Londrina. **O Diário.com**. Londrina. 04 de abril de 2013. Disponível em: <[http://londrina.odiario.com/londrina/noticia/735816/prejuizo-com-golpe-de-construtora-pode-chegar-a-r\\$-60-milhoes/](http://londrina.odiario.com/londrina/noticia/735816/prejuizo-com-golpe-de-construtora-pode-chegar-a-r$-60-milhoes/)>. Acesso em: 09/2013.

MAGALHÃES, Fernando Augusto Cardoso de. Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária “A PREÇO DE CUSTO”. **Instituto Brasileiro de Estudos Imobiliários – IBEI**. 2011. Doutrina. Disponível em: <<http://ibe.org.br/plus/modulos/noticias/ler.php?cdnoticia=26>>. Acesso em: 08/2013.

_____. O Patrimônio de Afetação nas Incorporações Imobiliárias e o Regime Especial de Tributação. **Instituto Brasileiro de Estudos Imobiliários – IBEI**. 28 de agosto de 2013. Artigos. Disponível em: <<http://ibe.org.br/plus/modulos/noticias/ler.php?cdnoticia=354>>. Acesso em: 09/2013.



MPSC apresenta denúncia contra empresário Marcos Queiroz. **G1**. 16 de setembro de 2013. Disponível em: <<http://m.g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2013/09/mpsc-apresenta-denuncia-contra-empresario-marcos-queiroz.html>>. Acesso em 09/2013.

PENHALVER, Alexandra. Medidas protegem compradores: Patrimônio de afetação e SPE impedem prejuízo em caso de falência da incorporadora ou da construtora. **O Estado de São Paulo**. Classificados de Imóveis 1. 02 de julho de 2006. Página 02. Disponível em: <http://www.hamiltonquirino.com.br/images/noticia36_2.pdf>. Acesso em: 08/2013.

_____. Dinheiro tem destino certo: Medidas impedem pagamento de hipoteca ou tributos com fundos da vendas de unidades. **O Estado de São Paulo**. Classificados de Imóveis 1. 02 de julho de 2006. Página 04. Disponível em: <http://www.hamiltonquirino.com.br/images/noticia36_3.pdf>. Acesso em: 08/2013.

PRETTO, Diego Luis Dacroce. **Patrimônio de afetação e o caso Marcos Queiroz**. Belmmen. 29 de agosto de 2013. Disponível em: <<http://www.belmmen.com.br/patrimonio-de-afetacao-e-o-caso-marcos-queiroz/>>. Acesso em: 08/2013.

SALGADO, Eduardo. As provas do crime: Quatro anos depois da falência da ENCOL, relatório da Kroll revela as provas dos golpes que lesaram 42.000 famílias. **Veja Online**. Edição 1791. 26 de fevereiro de 2003. Caderno Economia e Negócios. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/260203/p_076.html>. Acesso em: 08/2013.

SIQUEIRA, Bernardo Gonçalves. **O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária como mecanismo de efetivação das garantias fundamentais dos adquirentes**. 2011. Albino Advogados. Disponível em: <<http://www.albino.adv.br/artigo3.pdf>>. Acesso em: 07/2013.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. Vol. Único. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Incorporação Imobiliária, Patrimônio de Afetação e a garantia dos imóveis**. 2007. Disponível em: <http://www.domalberto.edu.br/gradu/Producao_docente/TUTIKIAN/Incorpora%E7%E3o%20Imobili%E1ria,%20Patrim%C4nio%20de%20Afeta%E7%E3o%20e%20a%20Garantia%20dos%20Im%C3veis.pdf>. Acesso em: 08/2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: Direitos Reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

XAVIER, Luciana Pedroso. **As teorias do patrimônio e o patrimônio de afetação na Incorporação Imobiliária**. 2011. Dissertação (Mestrado em Direito das Relações Sociais) - Universidade Federal do Paraná, Curitiba. Disponível em: <<http://dspace.c3sl.ufpr.br/dspace/bitstream/handle/1884/29214/R%20-%20D%20-%20LUCIANA%20PEDROSO%20XAVIER.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 08/2013.