

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE DIREITO  
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

JÚLIA DOTTA

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PORTO ALEGRE

2018

JÚLIA DOTTA

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel.

Orientador: Luis Felipe Spinelli

PORTO ALEGRE

2018

JÚLIA DOTTA

O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado ao Curso de Ciências  
Jurídicas e Sociais da Faculdade de  
Direito da Universidade Federal do Rio  
Grande do Sul, como requisito parcial  
para obtenção do título de Bacharel.

13 de dezembro de 2018.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Luis Felipe Spinelli

Orientador

Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Prof. Dr. André Fernandes Estevez

Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul

---

Me. Erika Donin Dutra

Advogada em Souto, Correa, Cesa, Lummertz e Amaral Advogados

## RESUMO

Este trabalho tem o objetivo de analisar o tratamento a ser dado ao patrimônio de afetação na hipótese de recuperação judicial. Para isso, será trabalhada a noção de patrimônio de afetação, particularmente na incorporação imobiliária, analisando-se seu regime jurídico para que, finalmente, possa-se estudar, diante da omissão legislativa, o tratamento a ser dado à questão a hipótese de recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias que se utilizam do instituto do patrimônio de afetação. O trabalho aborda a evolução legislativa do tema, desde a edição do primeiro Projeto de Lei em 1999 até a promulgação da Lei 10.931/2004, que inaugura o sistema de afetação patrimonial no Brasil. Além disso, serão apontadas as críticas relevantes à legislação e como a jurisprudência tem tratado sobre o assunto com os recentes pedidos de recuperação judicial que ocorreram a partir de 2015, além de se analisar o Projeto de Lei 10.222/2018, que tem por objetivo reformar a Lei 11.101/2005.

Palavras-chaves: patrimônio de afetação – recuperação judicial – incorporação imobiliária – Lei 10.931/2004 – Lei 11.101/2005.

## ABSTRACT

This work has the purpose of analyzing the treatment to be given to the asset equity in the hypothesis of judicial recovery. For this, the notion of asset equity, particularly in real estate development, will be studied, analyzing its legal regime so that, finally, it is possible to study, before the statutory omission, the treatment to be given to the question in the hypothesis of judicial recovery of real estate developers using the Asset Equity Institute. The paper deals with the statutory evolution of the issue, from the first Bill in 1999 to the enactment of Law 10.931/2004, which inaugurates the patrimonial system in Brazil. In addition, it will be point out the relevant critic to the legislation and how the case law has dealt with the recent requests for judicial that have occurred since 2015, in addition to analyzing Bill 10.222/2018, which aims to reform Law 11.101/2005.

Key words: asset equity - judicial reorganization - real estate development - Law 10.931/2004 - Law 11.101/2005.

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	
2.1	TEORIA DA AFETAÇÃO APLICADA À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	12
2.2	REGIME JURÍDICO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	19
<b>3.</b>	<b>O REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS</b>	
3.1	O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	31
3.2	A REFORMA DA LEI 11.101/2005 E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO..	40
<b>4.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>46</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O ordenamento jurídico sempre teve uma particular preocupação com a proteção do compromissário comprador de unidades imobiliárias – especialmente porque, usualmente, trata-se da proteção daqueles que adquirem a casa própria, tratando-se, então, do investimento de toda uma vida.

Uma maneira que era – e ainda é – utilizada para proteger o compromissário comprador das unidades autônomas era a constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPE) para cada empreendimento imobiliário em desenvolvimento, com a finalidade de assegurar que os bens e direitos pertencentes ao respectivo empreendimento não fossem atacados por eventuais credores que não estivessem com ele relacionado. Essa proteção decorria do fato de que cada SPE, usualmente uma sociedade limitada, possui um objeto social próprio, com finalidade própria e que, pela característica de ter um período de duração curto, teria o risco diminuído de contaminação financeira por problemas que não se relacionavam com a obra em si.

Entretanto, quando a incorporadora passava por crises financeiras, acontecia, com frequência, a desconsideração da personalidade jurídica das SPEs no pedido de recuperação judicial do grupo de empreendimentos, independentemente se a SPE, especificamente, estava ou não com problemas econômicos. A controladora pretendia com isso, compartilhar os ativos de cada SPE para ter maiores chances de êxito no plano da recuperação judicial.

Embora existam decisões reconhecendo a independência da SPE em relação à incorporadora, o instituto não é tão eficaz tendo em vista o objetivo de blindar o empreendimento. Isso, evidentemente, em boa medida por conta da inexistência de maiores garantias aos adquirentes das unidades imobiliárias da efetiva vinculação do patrimônio da respectiva SPE ao empreendimento imobiliário explorado.

Na década de 90, com a falência do grupo Encol, percebeu-se a necessidade de criar um instituto que conseguisse, de maneira mais efetiva, a separação dos empreendimentos em desenvolvimento da incorporadora. O caso

da Encol foi um marco importante no mercado imobiliário brasileiro, isso porque a decretação da falência do grupo deixou cerca de 700 obras paralisadas<sup>1</sup>. Desde então, o mercado imobiliário tem sido alvo de inúmeras iniciativas no plano legislativo para que se evitem – ou se mitiguem os efeitos – acontecimentos como aquele.

Nesse sentido é que se acabou positivando o instituto do patrimônio de afetação – que, normalmente, é utilizado, nas incorporações imobiliárias, juntamente com a SPE.

Sobre o tema do patrimônio de afetação, podemos verificar a evolução legislativa ocorrida desde 1999, com o Projeto de Lei 2.109, que previa o patrimônio de afetação como obrigatório em todas as incorporações imobiliárias; todavia, tal projeto foi arquivado. Após, nos anos 2000, houve os Projetos de Lei 3.455 e 3.151, que tratavam o patrimônio de afetação como opcional, os quais também não foram aprovados.

Em 2001 foi editada a Medida Provisória (MP) 2.221, que tratava do patrimônio de afetação. Tal MP, que passou a vigorar como se lei fosse tendo em vista a Emenda Constitucional 32 de 2001<sup>2</sup>, instituiu, pela primeira vez no Brasil, o patrimônio de afetação, além de dar outros provimentos<sup>3</sup>. A medida provisória em questão foi editada em setembro de 2001 e vigorou até o momento em que foi submetida à votação pelo legislativo, resultando na promulgação da Lei 10.931/2004 que incluiu o Capítulo I-A na Lei 4.591/1964.

Posteriormente, em 2003, foi apresentado o Projeto de Lei 1.150, no qual constava, nas justificativas, que a eficácia do patrimônio de afetação seria, de certa maneira, uma garantia para o cumprimento da função social da propriedade (prevista no código civil de 2002), pois assim resguardaria os interesses dos terceiros, sejam eles adquirentes ou credores dos empreendimentos, além disso,

---

<sup>1</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 03.

<sup>2</sup> Art. 2º: As medidas provisórias editadas em data anterior à da publicação desta emenda continuam em vigor até que medida provisória ulterior as revogue explicitamente ou até deliberação definitiva do Congresso Nacional.

<sup>3</sup> Dispunha também sobre a contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

nesse projeto de lei houve a tentativa de restringir a vulnerabilidade dos adquirentes que a Lei 4.591 apresentou quando da falência do grupo Encol, o qual deu “[...] margem a questões sociais de enorme repercussão nacional [...]”<sup>4</sup>.

Por fim, em 2004 o governo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei 3.065, que foi aprovado, tornando-se a Lei 10.931/04 que alterou a Lei 4.951/64, incluindo os artigos 31-A a 31-F e disciplinando o patrimônio de afetação.

O surgimento do patrimônio de afetação motivou-se pelo objetivo de ampliar a proteção quanto aos efeitos da falência ou insolvência civil de uma incorporação imobiliária e cumpre esse objetivo devido a suas características de incomunicabilidade e autonomia funcional em relação ao patrimônio geral do incorporador.

O instituto do patrimônio de afetação encontra precedente, em direito comparado, por exemplo, na Argentina, que o instituiu em 1972 com a chamada lei de “prehorizontalidad”<sup>5</sup>. Entretanto, possui um caráter diferente do nosso, pois lá a lei impede que o incorporador prejudique os direitos dos compradores gravando ou alienando o imóvel a terceiros, enquanto no Brasil é garantido a separação patrimonial como meio para proteger os futuros adquirentes das unidades autônomas se o grupo passar por uma crise econômico-financeira.

Fato é que mesmo com a criação do patrimônio de afetação e o asseguramento da blindagem patrimonial decorrente do instituto, é possível que o incorporador constitua uma SPE com patrimônio de afetação, ou seja, haja a criação de uma sociedade de propósito específico para um determinado empreendimento, com duração, orçamento e objetivo próprio e, ainda, há a criação do patrimônio de afetação na obra. Desse modo, é firmado a

---

<sup>4</sup> BRASIL. Projeto de Lei PL 1.150, de 2003. Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº4591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências afins e conexas. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=117710>>. Acesso em: 24 out. 2018.

<sup>5</sup> BRASIL. Projeto de Lei PL 1.150, de 2003. Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº4591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências afins e conexas. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=117710>>. Acesso em: 24 out. 2018.

incomunicabilidade e autonomia funcional que se busca e se garante a proteção para os futuros adquirentes e eventuais instituições financeiras que vão financiar o empreendimento.

Nota-se, pela criação dos mecanismos citados, que há preocupação do legislador em proteger os interesses dos adquirentes de imóveis na planta, entretanto é preciso fazer a ressalva de que a economia brasileira, em geral, está enfrentando crises, tanto que “no ano de 2016, houve 1.863 pedidos de recuperação judicial no Brasil, atingindo recorde histórico desde 2006, quando entrou em vigor a atual Lei de Recuperação Judicial de Empresas – Lei 11.101/2005 (LRE)”<sup>6</sup> – e, evidentemente, a crise também se reflete no mercado imobiliário, visto que, em 2017, por causa da queda nas vendas dos imóveis que se observava desde 2015<sup>7</sup>, a Construtora Atlântica LTDA pediu recuperação judicial e foi seguida de diversas outras grandes incorporadoras no País.

Todavia, as incorporadoras imobiliárias que ingressaram em recuperação judicial depararam-se com a dificuldade de encontrar soluções adequadas para a crise econômico-financeira, particularmente pelo fato de que, além das inerentes deficiências da Lei 11.101/2005, a legislação não dispõe sobre como deve ser tratado o instituto do patrimônio de afetação no procedimento de recuperação judicial, apenas na falência ou na insolvência civil<sup>8</sup>.

Assim, o presente trabalho tem por objetivo analisar o tratamento a ser dado ao patrimônio de afetação nas recuperações judiciais de incorporadoras imobiliárias. Para cumprir esse fim, o ensaio é dividido em dois capítulos: o

---

<sup>6</sup> GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, v. 6/2017, out./dez. 2017, p. 02.

<sup>7</sup> Em 2015 a valorização dos imóveis foi de 1,32%, o que significou uma queda de 8,48%, descontado a inflação do período, em relação ao ano anterior e nos dois anos seguintes foram apresentados valorização de 0,57% em 2016 e queda de 0,53% em 2017 (ZOGBI, Paula. *Bolha imobiliária? O que explica a ascensão e a queda do mercado imobiliário brasileiro em 10 anos*. 2018. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/imoveis/noticia/7164542/bolha-imobiliaria-que-explica-ascensao-queda-mercado-imobiliario-brasileiro-anos>>. Acesso em: 01 dez. 2018). Além disso, foram colocados à venda no quarto trimestre de 2015 17.794 unidades autônomas, segundo estudo realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias em conjunto com a Fundação de Pesquisas Econômicas, o que representou uma queda de 29,6% em relação ao ano anterior, totalizando uma queda de 15,1% do ano. Já sobre os distritos houve um aumento de 20,2% no quarto trimestre de 2015 (HIRATA, Lucas. *Venda de imóveis no país cai 15% em 2015*. 2016. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,venda-de-imoveis-no-pais-cai-15-em-2015,10000017060>>. Acesso em: 03 dez. 2018).

<sup>8</sup> MAZZUCCO, Antonio Carlos C. *Recuperação Judicial e Patrimônio de Afetação*. 2017. Disponível em: <<http://www.mazzuccoemello.com/?p=5072>>. Acesso em: 22 nov. 2018.

primeiro trata sobre a teoria da afetação aplicada à incorporação imobiliária e seu respectivo regime jurídico; na segunda parte do trabalho, analisa-se a problemática do instituto do patrimônio de afetação quando há o pedido de recuperação judicial e qual a tendência de decisão dos tribunais – se é aplicado por analogia a regra que exclui o patrimônio de afetação dos efeitos da falência ou não –, bem como a proposta de alteração da Lei 11.101/2005 e o tratamento que se pretende dar à matéria.

Este trabalho busca analisar dogmaticamente a questão, estudando os diferentes posicionamentos doutrinários bem como as ainda poucas decisões judiciais sobre o tema. Não se trata, então, de um estudo histórico, de análise econômica do direito ou de direito comparado.

## 2. O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 2.1. TEORIA DA AFETAÇÃO APLICADA À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A teoria da afetação encontra justificativa na necessidade que se percebeu de se privilegiar determinadas atividades que são merecedoras de tutela especial e, para tanto, é defendido sua aplicação para uma série de negócios típicos da sociedade contemporânea (principalmente naqueles em que há captação de recursos da população para contratos de investimentos coletivos). A formação dos patrimônios de afetação segue o princípio *numerus clausus*, que consiste na necessidade de haver expressa previsão legal que preveja os meios de publicidade de sua constituição<sup>9</sup>, visto que é preciso resguardar os interesses dos contratantes que possuem uma possível disparidade técnica e informacional em relação a outra parte<sup>10</sup>.

É possível verificar a aplicação do patrimônio de afetação em diversas espécies de contratos de investimento coletivo, como nos fundos de investimento, no fornecimento de capital para criação de comercialização de gado<sup>11</sup> e na lei que regula as câmaras e os prestadores de serviços de compensação e de liquidação, integrantes do Sistema de Pagamentos Brasileiros (Lei 10.214/2001)<sup>12</sup>.

E, apesar de haver diversas situações em que seja possível a utilização do instituto, “a atividade de incorporação imobiliária é naturalmente vocacionada para a afetação, seja em razão da relativa autonomia do empreendimento, considerado de per si, seja porque o custeio da obra é, em parte, suportado pelos próprios adquirentes, com os recursos provenientes das prestações pagas

---

<sup>9</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p 03.

<sup>10</sup> MIRANDA, Cláudio Luiz de; BIASE, Nicholas Furlan Di. *A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol. 4/2017, abr./jun. 2017, p. 07.

<sup>11</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 03.

<sup>12</sup> GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, v. 6/2017, out./dez. 2017, p. 04.

durante a obra ou por financiamento, com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH<sup>13</sup><sup>14</sup>.

Para a aplicação da teoria da afetação patrimonial, foi necessária a ocorrência da flexibilização do conceito que o artigo 91 do Código Civil<sup>15</sup> traz a respeito do patrimônio ser uma universalidade de direitos que são dotados de valor econômico, no qual, retrata o patrimônio como um complexo de bens, direitos e obrigações com a característica de ser único e indivisível pertencente a uma pessoa física ou jurídica e apreciável economicamente<sup>16</sup>.

Embora não seja admitida a pluralidade de patrimônios entre os sujeitos (pois se fosse facultado a cada indivíduo separar os bens de seu patrimônio dividindo-os em massas patrimoniais separadas, os credores não teriam uma visão geral do patrimônio do indivíduo para sanar suas dívidas, ocorrendo assim, a fraude aos credores ou à execução, por exemplo), nosso ordenamento jurídico permite a segregação de determinado núcleo patrimonial, desde que expressamente previsto em lei<sup>17</sup>, e a finalidade dessa permissão é assegurar a plena satisfação dos direitos dos adquirentes das unidades autônomas de incorporações imobiliárias no caso de falência ou insolvência do incorporador<sup>18</sup>. Ou seja, o patrimônio de afetação é uma exceção à regra da indivisibilidade patrimonial, visto que permite que a pessoa jurídica segregue parte do seu

---

<sup>13</sup> O sistema financeiro habitacional foi criado pelo Governo Federal, por meio da Lei 4.380/1964 com o objetivo de facilitar a aquisição da casa própria. O indivíduo que compra um imóvel por meio desse financiamento deverá exercer uso próprio, ou seja, o imóvel não pode ser revendido, alugado ou usado para fim comercial, sob pena de rescisão do contrato. Atualmente, a Caixa Econômica Federal atua na gestão do sistema (COURA, Bernardo César. *O que é o Sistema Financeiro da Habitação (SFH)*. 2015. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/194861188/o-que-e-o-sistema-financeiro-da-habitacao-sfh>>. Acesso em: 01 dez. 2018).

<sup>14</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 03.

<sup>15</sup> “Art. 91. Constitui universalidade de direito o complexo de relações jurídicas, de uma pessoa, dotadas de valor econômico.”

<sup>16</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 03.

<sup>17</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 04.

<sup>18</sup> ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária – uma visão crítica da lei*, in Doutrinas Essenciais de Direito Registral, vol 4, p. 513-527, dez, 2011, p. 01.

patrimônio para garantir o adimplemento das obrigações vinculadas àquele afetado.

A função da afetação na incorporação imobiliária é garantir a conclusão de uma obra e a respectiva entrega para os adquirentes. Além disso, havendo a constituição do patrimônio de afetação, a garantia passa a ser dos compradores do empreendimento afetado e não mais da totalidade dos credores da incorporadora<sup>19</sup>. Como é dito na exposição de motivos da Lei 10.931/2004 (que alterou a Lei 4.591/1964): “...o instituto do patrimônio de afetação tem como objetivo conferir segurança ao mutuário e a toda cadeia de financiamento imobiliário, reduzindo os riscos de falência da incorporadora e permitindo que, caso esse fato eventualmente ocorra, os próprios mutuários possam dar continuidade ao respectivo empreendimento. Por um lado a maior segurança dos adquirentes irá aumentar a demanda, estimulando a construção civil e, por outro, a segurança de continuidade aumenta o fluxo de recursos”<sup>20</sup>.

O regime da afetação foi instituído no Brasil pela Lei 10.931/2004 e preencheu uma lacuna de proteção patrimonial que existia em nosso ordenamento, pois não havia um mecanismo para minimizar os riscos dos credores em caso de frustrações do empreendimento<sup>21</sup>. Entretanto, sabe-se que a afetação não elimina por completo a possibilidade de prejuízo dos adquirentes, mas restringe esse risco, fazendo com que fique contido no limite das obrigações próprias do empreendimento, tendo como parâmetro o orçamento pelo preço contratado para aquisição das unidades<sup>22</sup>.

Nas palavras de Francesco Messineo, a separação patrimonial está ligada à ideia de “1) atribuir ou reservar certos bens a uma determinada *exclusiva*

---

<sup>19</sup> SANTOS, Jocelito Sousa do. *Patrimônio de Afetação e Nova Lei de Falências – Aspectos Falimentares e Tributários*. 2005. Disponível em: <<https://www.classecontabil.com.br/patrimonio-de-afetacao-e-nova-lei-de-falencias-aspectos-falimentares-e-tributarios/>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

<sup>20</sup> BRUNELLI, Pedro, *O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária*. 2012. 60f. Trabalho de Conclusão em Direito – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012, p. 41.

<sup>21</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 02.

<sup>22</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in *Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário*, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 08.

*destinação*, de maneira que fique excluída outra *destinação*, mesmo que não possa ser alcançada; 2) ou então reservar a um certo *grupo de credores* um determinado núcleo de bens, sobre os quais possam eles *satisfazer-se* com *exclusão dos outros*, com a consequência de que os *outros credores* fiquem *excluídos* e de que, sobre os outros bens, tal grupo de credores não pode alegar direitos ou que, ao contrário, este grupo pode satisfazer-se só subsidiariamente, e se necessário sobre os restantes bens do sujeito (devedor)”<sup>23</sup>.

A importância da constituição do patrimônio de afetação se evidencia, pois é um mecanismo de segurança para os adquirentes das unidades imobiliárias, visto que sendo um patrimônio segregado há a proteção contra eventuais efeitos negativos que a incorporadora possa sofrer decorrente de crises econômico-financeiras<sup>24</sup>.

E, para efetivar essa proteção que dá razão de ser ao patrimônio de afetação, o instituto possui duas principais características: a incomunicabilidade e a autonomia funcional que, juntas, são imprescindíveis para a efetivação do patrimônio de afetação.

A incomunicabilidade é fundamental e própria da natureza do instituto, pois o patrimônio de afetação precisa estar afastado dos efeitos dos demais negócios jurídicos diversos a ele para poder cumprir sua finalidade (proteção de um bem socialmente relevante ou asseguramento da consecução do empreendimento)<sup>25</sup>, e, ainda, visa afastar riscos patrimoniais que possam prejudicar ou frustrar a realização da finalidade social e econômica definida para o patrimônio de afetação<sup>26</sup>. É possível, portanto, que os patrimônios separados

---

<sup>23</sup> MESSINEO, Francesco, *Manual de derecho civil y comercial*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1971, v. II, p. 265 *apud* CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 02.

<sup>24</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 08.

<sup>25</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 04.

<sup>26</sup> MARCHESE, Augusto. *A incorporação imobiliária sob a égide do Patrimônio de Afetação, instituído pela lei n. 10.931 de 03.08.2004*. 2012. Disponível em: <<http://www.oab-sc.org.br/artigos/ldquo-a-incorporacao-imobiliaria-sob-egide-do-patrimonio-afetacao-instituido-pela-lei-n-10931-0308200/255>>. Acesso em 23 nov. 2018.

constituam, dentro de um patrimônio geral, uma universalidade de direitos sem que implique a criação de uma nova personalidade jurídica (diferente do que ocorre com a criação de uma SPE, na qual é criado uma personalidade jurídica para cada empreendimento – ainda que, na prática, usualmente a SPE seja destinada a um único empreendimento), visto que os bens afetados são tratados como independentes em relação ao patrimônio geral do indivíduo<sup>27</sup>. Ou seja, se o incorporador possuir diversos empreendimentos afetados, sem a constituição de uma SPE para cada um deles (apesar de usualmente o patrimônio de afetação ser utilizado em conjunto com a figura da SPE), o patrimônio segregado continuará em nome do incorporador, sendo atribuído para tais patrimônios e respectivos acervos, por uma ficção jurídica<sup>28</sup>, incomunicabilidade em relação ao restante patrimonial, com fim de cumprir suas funções específicas.

Sobre a segunda característica, a autonomia patrimonial, ela pode ser perfeita ou imperfeita quando se constitui o patrimônio de afetação para um determinado grupo de credores. Ela será perfeita se o grupo privilegiado não puder atingir outros bens do patrimônio geral (que não tenham sido objeto de afetação), e de outro lado, se os demais credores não puderem se valer do patrimônio afetado. E será imperfeita quando os credores privilegiados puderem satisfazer seu crédito sobre os outros bens do patrimônio geral do devedor, e, da mesma maneira, se os credores não-privilegiados puderem buscar o patrimônio afetado para satisfazer seu crédito (com a ressalva que somente poderão fazê-lo depois que os credores privilegiados pelo patrimônio de afetação tiverem sido satisfeitos), além do patrimônio geral<sup>29</sup>.

Pela possibilidade da autonomia ser imperfeita, pode-se dizer que é também relativa, pois o fato do patrimônio estar afetado não importa em disposição desse patrimônio para o incorporador, mas apenas a sua indisponibilidade, ou seja, patrimônio afetado não é retirado do patrimônio geral,

---

<sup>27</sup> BRUNELLI, Pedro, *O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária*. 2012. 60f. Trabalho de Conclusão em Direito – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012, p. 36.

<sup>28</sup> PAIVA, João Pedro Lamana. *Patrimônio de Afetação: Segurança Jurídica na Aquisição de Imóvel em Planta*. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=202>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

<sup>29</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in *Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário*, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 05.

apenas é garantido em uma determinada obrigação ou para cumprir uma específica função, e depois de sanado essa finalidade o bem voltará a integrar o patrimônio geral do proprietário<sup>30</sup>. Enquanto o patrimônio encontrar-se afetado, é considerado nulo o ato de alienação e assegurado ao privilegiado o direito de seqüela, caso haja a transferência total ou parcial do bem para o patrimônio de outro<sup>31</sup>.

A autonomia e a incomunicabilidade ainda implicam na existência de ativos e passivos próprios, ou seja, cada patrimônio de afetação pode ser formado por bens, direitos e obrigações próprios, como também é possível agregar a ele seus frutos e encargos inerentes à natureza do negócio<sup>32</sup>.

Essa segregação somente condiciona o exercício dos poderes pelo titular da incorporação, de maneira alguma ela atinge o direito subjetivo do incorporador que continua investido de poderes sobre os bens integrantes da incorporação. O instituto condicionará as ações de maneira que, na prática, apenas protegerá e assegurará que o acervo afetado cumpra sua função<sup>33</sup>, isto é, deve-se agir para realizar da melhor maneira possível a destinação daqueles bens, que pode incluir os atos de alienação ou substituição. É importante ressaltar que os bens não ficam onerados ou gravados e podem ser objeto de livre alienação ou substituição, desde que sejam realizados com a intenção de concretizar a finalidade que justificou a segregação<sup>34</sup>.

Assim, é possível concluir que o incorporador do patrimônio possui um poder-dever: o poder decorrente da situação de proprietário dos ativos e o dever

---

<sup>30</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 03.

<sup>31</sup> ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária – uma visão crítica da lei*, in Doutrinas Essenciais de Direito Registral, vol 4, p. 513-527, dez, 2011, p. 02.

<sup>32</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 04.

<sup>33</sup> BRUNELLI, Pedro, *O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária*. 2012. 60f. Trabalho de Conclusão em Direito – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012, p. 42.

<sup>34</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 02.

decorrente da obrigação de utilizar esses ativos apenas para cumprir a finalidade do patrimônio afetado<sup>35</sup>.

Pela existência de ambas as características, incomunicabilidade e autonomia, há a diminuição de garantia dos credores, (pois, tendo um patrimônio afetado, haverá a indisponibilização desse perante o patrimônio geral do incorporador e, além disso, não estará sujeito aos efeitos da falência ou insolvência civil, caso haja crise do incorporador) e por esse motivo, nosso ordenamento apenas admite em casos excepcionais (quando há constituição pela manifestação da vontade das partes) ou impostos por lei e com as limitações que a lei impuser, eventualmente. Caso haja abuso em seu uso, o patrimônio de afetação poderá se tornar ineficaz e sem qualquer efeito.

E, por fim, destaca-se que a responsabilidade pela conclusão da obra é do incorporador. O patrimônio de afetação corresponde a um complexo de obrigações, bens e direitos autônomo, ou seja, ele deve se desenvolver por forças próprias e dentro de seus próprios limites, pois antes mesmo de oferecer a incorporação ao público, o incorporador deve segregar do contexto do seu patrimônio geral tanto o terreno quanto os direitos de construção a ele vinculados, formulando orçamento específico para a obra, de modo a criar condições jurídicas para que o negócio se desenvolva com a autonomia funcional<sup>36</sup>. Assim, a autonomia conferida ao patrimônio de afetação é exatamente para assegurar que sua finalidade será cumprida<sup>37</sup>. Entretanto, se a arrecadação das vendas das unidades do patrimônio afetado não foi suficiente para a conclusão da obra o incorporador deve retirar recursos do patrimônio geral, para que seja possível o cumprimento da finalidade do empreendimento

---

<sup>35</sup> OLIVA, Milena Donato. *Desvendando o patrimônio de afetação*. 2018. Disponível em: <<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/desvendando-o-patrimonio-de-afetacao-25102017>> Acesso em: 25 out. 2018.

<sup>36</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 06.

<sup>37</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 07.

e, seguindo a mesma lógica, se a incorporação afetada der lucro, esse será somado ao patrimônio geral.<sup>38</sup>

## 2.2. REGIME JURÍDICO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O instituto do patrimônio de afetação foi inaugurado no ordenamento jurídico brasileiro pela Medida Provisória 2.221/2001, a qual foi revogada quando da promulgação da Lei 10.931/2004 que alterou a Lei das Incorporações Imobiliárias, adicionando a ela os artigos 31-A a 31-F. A referida lei tomou como pilares a transparência, a segurança jurídica e a credibilidade<sup>39</sup>.

O patrimônio de afetação foi pensado para, de alguma maneira, evitar que casos como o da Encol, na década de 90, se repetissem. O grupo que teve a falência decretada, deixou cerca de 1 bilhão de reais em dívidas e 720 obras inacabadas, além de dezenas de milhares de mutuários sem os valores aplicados nas aquisições das unidades autônomas<sup>40</sup>.

A Medida Provisória 2.221/2001 era dividida em três grandes partes. A primeira qualificava a incorporação imobiliária como patrimônio de afetação. A segunda, por sua vez, tratava sobre o modo de constituição do patrimônio de afetação. Já a terceira parte cuidava dos efeitos da afetação, como os procedimentos que os adquirentes tomariam caso houvesse paralização das obras por mais de 30 dias ou em caso de falência do incorporador<sup>41</sup>. A Lei

---

<sup>38</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 07.

<sup>39</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 02.

<sup>40</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 03.

<sup>41</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 09.

10.391/2004, ao incluir os dispositivos que tratam do patrimônio de afetação, confirmou a divisão.

O primeiro artigo<sup>42</sup> do capítulo I-A, intitulado de “Do Patrimônio de Afetação”, estabelece que é critério do incorporador estabelecer o regime de afetação. Embora a lei tenha dado essa faculdade ao incorporador, o mercado tem se mostrado cada vez mais favorável à adoção desse instituto, principalmente pelo caráter protetivo para os investidores da obra<sup>43</sup>.

Melhim Namem Chalhub critica a faculdade que foi concebida ao incorporador, pois “a afetação é instrumento de proteção da economia popular, na medida em que visa a disciplinar a captação de recursos provenientes da venda antecipada de unidades em construção. Esse fato, por si só, reclama seja dada à afetação a mais ampla abrangência com aplicação automática a todas as incorporações, de modo que a segregação proteja o patrimônio de todos os adquirentes de imóveis em construção, sem exceção”<sup>44</sup>.

A afetação será efetivada quando ocorrer a averbação no Registro de Imóveis, a qualquer tempo, desde a data do registro do memorial até a data de averbação da conclusão da obra, mediante “termo de afetação”, conforme previsto no artigo 31-B<sup>45</sup> da Lei 4.591/1964. O termo de afetação é uma declaração dirigida pelo incorporador ao Oficial do Registro de Imóveis<sup>46</sup> que deverá ser firmado pelo incorporador e, se for o caso, pelos demais titulares de

---

<sup>42</sup> “Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo 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”.

<sup>43</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 08.

<sup>44</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 11.

<sup>45</sup> “Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno”.

<sup>46</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 14.

direitos reais de aquisição sobre o terreno<sup>47</sup> e poderá integrar o memorial de incorporação ou estar em declaração independente<sup>48</sup>.

Nas hipóteses em que a incorporação não seja considerada uma atividade empresarial, como a construção de um edifício por um grupo de pessoas para uso próprio, a afetação deverá ser definida pelos proprietários das frações ideais do terreno no ato da instituição do condomínio e será formalizado conforme os artigos 7º e 8º da Lei 4.591/1964<sup>49</sup>.

Como já mencionado, a afetação torna indisponíveis os bens e direitos. Logo nos parágrafos 3º até 8º do artigo 31-A da Lei 4.591/64, é tratado a possibilidade de ser constituída garantia real sobre o patrimônio afetado; entretanto, para que seja coerente com o regime de vinculação de receitas, os dispositivos deixam claro que só é permitido a constituição de garantias se o produto da operação de crédito for destinado integralmente à realização da incorporação e, ainda, se o produto da cessão de créditos, plena ou fiduciária, passe a integrar o patrimônio de afetação<sup>50</sup>. Essa vinculação das receitas tem limite no valor necessário à conclusão da obra, pois os valores excedentes a isso não entram na afetação, ou seja, pode-se entender que o valor do orçamento pode servir como um referencial para a afetação, entretanto não é possível tê-lo como um limite rígido<sup>51</sup>.

A doutrina ainda menciona que é preciso manter os recursos do empreendimento afetado, inclusive os que são produtos da cessão – plena ou

---

<sup>47</sup> ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária – uma visão crítica da lei*, in Doutrinas Essenciais de Direito Registral, vol 4, p. 513-527, dez, 2011, p. 03.

<sup>48</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 08.

<sup>49</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 14.

<sup>50</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 05.

<sup>51</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 13.

fiduciária – de direitos creditórios, em conta de depósito específica para uso exclusivo de despesas referentes à incorporação<sup>52</sup>.

É importante ressaltar que o fato de serem constituídas garantias reais ou de haver cessão de créditos sobre os bens afetados não resultará em transferência para o credor de nenhuma obrigação ou responsabilidade do cedente, do incorporador ou do construtor<sup>53</sup>.

Na hipótese de conjuntos de edificações, é possível constituir patrimônios de afetações separados (artigo 31-A, §9º da Lei 4.591/1964), podendo somente um deles ser afetado e o restante permanecer no patrimônio geral.

A Lei 4.591/1964 concedeu o poder de constituição de uma comissão de representantes para a fiscalização e acompanhamento da incorporação afetada. Esse órgão deverá ser composto por, no mínimo, três adquirentes que poderão nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar a incorporação afetada. A fiscalização e controle do desenvolvimento da afetação será feito pela Comissão de Representantes dos adquirentes a partir de relatórios enviados pelo incorporador de maneira trimestral<sup>54</sup>.

Além de conceber poderes de fiscalização aos adquirentes, o legislador, sabendo que o incorporador é a pessoa física ou jurídica que é responsável pela comercialização das frações ideais do terreno e pela conclusão da obra<sup>55</sup>, lista incumbências para o incorporador a fim de que a responsabilidade que ele assumira perante a sociedade (de construir e entregar as unidades autônomas) seja cumprida.

Há duas naturezas distintas de obrigações, as legais e as contratuais. Encontramos as obrigações do incorporador de natureza legal no Título II, Capítulo II “Das Obrigações e Direitos do Incorporador”. Nesse Capítulo há uma

---

<sup>52</sup> ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária – uma visão crítica da lei*, in Doutrinas Essenciais de Direito Registral, vol 4, p. 513-527, dez, 2011, p. 03.

<sup>53</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 06.

<sup>54</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 06.

<sup>55</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 05.

lista de obrigações que guia o incorporador desde o momento da inscrição da incorporação no registro imobiliário até a instituição e especificação do condomínio para a entrega de unidades autônomas. Já as obrigações contratuais se resumem em obrigação de fazer e entregar a unidade imobiliária prometida à venda<sup>56</sup>.

Entretanto, quando se trata das obrigações do incorporador sobre o patrimônio afetado, as incumbências estão no artigo 31-D da Lei de Incorporações Imobiliárias e a não observância dessas obrigações fere a esfera da validade. Além do fato de que o descumprimento de alguma obrigação legal constitui crime contra a economia popular ou contravenção penal, nos termos dos artigos 65 e 66 da Lei 4.591/1964<sup>57</sup>.

Ademais das obrigações que são incumbidas ao incorporador, é relevante o fato da responsabilidade que recai sobre ele, visto que “o destaque patrimonial resultante da afetação não o exonera de suas responsabilidades, estando explicitado na lei que o incorporador responde com seu patrimônio geral e pessoal pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação”<sup>58</sup>. Essa responsabilidade advém da atividade inerente do incorporador que é captar recursos para a incorporação mediante a comercialização de unidades, ou seja, por meio de financiamentos<sup>59</sup>.

Sobre o aspecto tributário, o patrimônio de afetação não alterará a responsabilidade tributária da empresa incorporadora, mas é preciso diferenciar os impostos que possuem como fato gerador obrigações e dívidas vinculadas a incorporação específica (por exemplo, os impostos que incidem sobre o imóvel ou sobre os serviços prestados na específica incorporação afetada). Esses terão

---

<sup>56</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 06.

<sup>57</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 07.

<sup>58</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 13.

<sup>59</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 15.

de ser satisfeitos com as receitas que provirem desse patrimônio especial, e, por outro lado, os impostos que incidem sobre o lucro do incorporador (como, o disposto no Regulamento do Imposto de Renda – artigos 219, 246, 248 e 277 – e o disposto no CTN – artigos 121, § único, I –) são de responsabilidade exclusiva dele<sup>60</sup>.

Além dessa diferenciação, a lei criou um regime especial chamado de “regime especial tributário do patrimônio de afetação”<sup>61</sup>. Esse regime tem caráter opcional e é irrevogável, enquanto durarem os direitos de crédito do incorporador perante os adquirentes<sup>62</sup>. Segundo esse regime especial, o incorporador contribui com a alíquota de 7% sobre a receita mensal recebida (correspondente a IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e Cofins). Para a adoção desse regime, é necessário que haja a entrega do termo de opção pelo regime especial na unidade competente da Secretaria da Receita Federal e que haja algum patrimônio afetado da incorporação<sup>63</sup>.

Outro efeito decorrente da opção pelo regime especial tributário é o fato de criar uma “blindagem fiscal” que protegerá o patrimônio de afetação das demais dívidas tributárias que a incorporadora possa ter. Ou seja, apenas os débitos tributários do próprio patrimônio de afetação é que poderão sujeitá-lo às constrições patrimoniais por parte da Fazenda Pública<sup>64</sup> e somente é admitido, segundo esse regime especial de tributação, a compensação por espécie com montante devido no mesmo período de apuração, até esse limite.

Se a incorporação optar por usufruir desse regime específico, o patrimônio afetado terá uma inscrição própria no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas

---

<sup>60</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 18.

<sup>61</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 09.

<sup>62</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 09.

<sup>63</sup> BRUNELLI, Pedro, *O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária*. 2012. 60f. Trabalho de Conclusão em Direito – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012, p. 50.

<sup>64</sup> SANTOS, Jocelito Sousa do. *Patrimônio de Afetação e Nova Lei de Falências – Aspectos Falimentares e Tributários*. 2005. Disponível em: <<https://www.classecontabil.com.br/patrimonio-de-afetacao-e-nova-lei-de-falencias-aspectos-falimentares-e-tributarios/>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

(CNPJ) e também terá um código de arrecadação próprio. Entretanto, se não for optado por esse tipo de tributação, continua-se adotando os mesmos procedimentos de apuração de resultado, ou seja, apurando-se cada incorporação e, após, reunindo-se esses resultados no balanço geral do incorporador<sup>65</sup>, essa reunião de resultados é coerente com o princípio, pois após cumprida a função de determinado patrimônio, os bens afetados retornam ao patrimônio geral do titular<sup>66</sup>.

Embora não seja possível garantir que esse sistema sempre será mais vantajoso para o incorporador, ele foi criado com o objetivo de incentivar as incorporadoras imobiliárias a utilizarem o instituto do patrimônio de afetação para que tenha eficácia essa medida protetiva<sup>67</sup>.

Apesar de o patrimônio segregado não ter personalidade jurídica própria, ele deverá ter a contabilidade individualizada, pois assim se corporificará o tratamento especial destinado à afetação. A separação contábil é de extrema relevância para controle e fiscalização por parte dos adquirentes e demais credores sobre o bem afetado; entretanto é preciso ressaltar que é um mero mecanismo processual, visto que não repercute no conceito unitário de patrimônio (lembrando que há apenas uma autonomia funcional do patrimônio de afetação em relação ao patrimônio geral) e que, também, não gera nenhum efeito sobre a responsabilidade tributária da sociedade incorporadora<sup>68</sup>.

Do ponto de vista contábil e tributário, essa separação é importante pois permite operar com controles separados por incorporação, sem implicar nenhuma diferença no resultado parcial obtido em cada uma delas<sup>69</sup>.

---

<sup>65</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 09.

<sup>66</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 18.

<sup>67</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 09.

<sup>68</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 16.

<sup>69</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medprov 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 16.

E, por fim, para a extinção do patrimônio de afetação, a Lei 10.931/2004 instituiu três hipóteses no artigo 31-E, da Lei 4.591/1964: (i) averbação da construção e extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; (ii) revogação pela denúncia do incorporador; e (iii) liquidação averbada pela assembleia geral, quando o caso de falência ou insolvência civil.

Sobre a extinção, Melhim Namem Chalhub, afirma que o patrimônio de afetação se extingue, primordialmente, pela consecução da sua finalidade<sup>70</sup>, ou seja, a conclusão da obra e a individualização das unidades autônomas entregues aos adquirentes. É preciso para o fim da obra a expedição do Alvará de Conclusão (“habite-se”) e, caso haja demora no cumprimento dessa atribuição, o construtor ou qualquer adquirente poderá dar seguimento a averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis – artigo 44, da Lei 4.591/1964<sup>71</sup>. Ainda, pelo fato de o artigo 31-E assegurar direitos dos adquirentes das unidades autônomas e das instituições financiadoras da obra, tem-se que para a extinção do patrimônio de afetação pelo adimplemento das obrigações é necessário a entrega das unidades autônomas mediante registro de transmissão da propriedade das unidades já individualizadas pela averbação, assim como a quitação de todos os débitos que restarem perante a instituição financeira<sup>72</sup>.

No caso da segunda hipótese de extinção prevista, que é a revogação em razão de denúncia da incorporação, está assegurado o direito de revogação, desde que dentro do prazo de carência que deverá ser estipulado no contrato (sendo no máximo 180 dias). É possível essa revogação, por exemplo, se o incorporador verificar que não há condições mercadológicas para a consecução do empreendimento (pela resilição do contrato, o incorporador se desobriga da

---

<sup>70</sup> CHALUB, Melhim Namem. *Da Incorporação Imobiliária*, 3. Ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 118, *apud* MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 09.

<sup>71</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 10.

<sup>72</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in *Revista de Direito Imobiliário*, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 10.

realização do empreendimento)<sup>73</sup> ou, ainda, uma resolução consensual entre as partes (desde que haja as mesmas formalidades da criação do patrimônio de afetação)<sup>74</sup>. Para proceder a essa denúncia, o incorporador deverá comunicar o Registro de Imóveis e todos os adquirentes, sob pena de ser responsabilizado civil e criminalmente e tem, a partir do aviso, 30 dias para devolver todos os valores já pagos pelos adquirentes das unidades autônomas; se o prazo for descumprido, os credores poderão cobrar essa dívida pela via executiva, seguindo a regra do artigo 36 da Lei 4.591/1964<sup>75</sup>. Ainda é necessário, para a efetivação da extinção do patrimônio de afetação, que o incorporador apresente, junto com o termo de denúncia, a solicitação de cancelamento do patrimônio de afetação, comprovando que todas as obrigações, até então assumidas em face do referido patrimônio, estão cumpridas<sup>76</sup>.

A terceira hipótese de que trata o artigo 31-E é a extinção do patrimônio de afetação por meio da liquidação deliberada pela assembleia geral. Ocorrendo a hipótese de inadimplência pelo incorporador reiterada por 30 dias e depois de notificação judicial, os adquirentes poderão convocar a Assembleia Geral (por meio da Comissão de Representantes, ou pela presença de um sexto dos adquirentes) para deliberar sobre a continuidade da obra ou liquidação do patrimônio afetado<sup>77</sup>. Para esse procedimento deve ser observado as condições do artigo 31-F, §1º da Lei 4.591/1964<sup>78</sup>. Segundo Guilherme Kreling Vanzella, a

---

<sup>73</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 10.

<sup>74</sup> BRUNELLI, Pedro, *O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária*. 2012. 60f. Trabalho de Conclusão em Direito – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012, p. 53.

<sup>75</sup> Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

<sup>76</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 11.

<sup>77</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 11.

<sup>78</sup> § 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembleia geral, na qual, por maioria

terceira hipótese garante não só maior autonomia ao adquirente, mas também condições, para que a Assembleia Geral delibere pela continuação da obra, graças ao patrimônio de afetação que, independentemente da paralisação da obra, ficará à disposição somente ao empreendimento<sup>79</sup>. Se a Assembleia Geral optar pela continuação da obra, destituindo o incorporador, não será devido pela incorporadora nenhum dever ou obrigação e tudo será responsabilidade dos adquirentes. Entretanto, caso optem pela liquidação do patrimônio, a Comissão de Representantes apresentará o requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis comprovando os pagamentos de todas as obrigações do patrimônio afetado para que assim se proceda a desafetação<sup>80</sup>.

A despeito de o patrimônio de afetação ter sido pensado para ser uma garantia para os adquirentes, de modo que fosse evitado casos como o da Encol (já referido no início do ponto), a lei, como promulgada, sofre críticas em alguns de seus artigos, pois restam algumas deficiências para o cumprimento da “função social” que foi pensada para esse instituto<sup>81</sup>.

Melhim Namem Chalhub afirma, em primeiro lugar, que o artigo 31-A dá a opção ao incorporador se prestará ou não a garantia do patrimônio de afetação, e essa escolha seria incompatível com a sistemática em geral pois a atividade da incorporação se caracteriza pela captação de recursos do público e aplicação em determinada obra e essa situação por si só, merece tutela especial, ou seja, não deveria ficar a critério do incorporador, mas sim bastar o registro para afetar a incorporação no Memorial de Incorporação, pois a proteção da economia

---

simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

<sup>79</sup> VANZELLA, Pedro Guilherme Krelling. *Extinção do patrimônio de afetação* in: MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (coords.). *Incorporação Imobiliária & Patrimônio de afetação: Lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar*. Curitiba: Juruá, 2005, p. 72, *apud* MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 11.

<sup>80</sup> MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan/jun. 2017, p. 11.

<sup>81</sup> Para uma visão geral das críticas, ver: CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018.

popular é de interesse público. Ainda, diz que “ao deixar a afetação a critério do incorporador, a Lei 10.931/04 concede vantagem exagerada ao incorporador, agravando ainda mais a vulnerabilidade dos adquirentes e contrapondo-se ao fundamento axiológico da norma”<sup>82</sup>.

Outro aspecto que Chalhub critica é o artigo 9º da Lei 10.931/2004<sup>83</sup>, pois se não houver o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, perde-se a eficácia da deliberação pela continuação da obra e, também, os efeitos do patrimônio de afetação. O problema dessa perda de eficácia se evidencia quando nem mesmo em execução com pendência de débitos o indivíduo é privado da fruição de seus bens e direitos, a despeito do que esse dispositivo retrata<sup>84</sup>.

Além disso, o referido dispositivo legal ainda determina que os adquirentes terão um ano da deliberação ou da concessão do habite-se para quitar essas dívidas. A crítica está em que deveriam ter sido concedidas condições mais benéficas de pagamento aos adquirentes do que normalmente são asseguradas às empresas pois, segundo Melhim Namem Chalhub, nos termos em que está redigido o artigo, é violado o princípio da isonomia, uma vez que essa seria uma hipótese em que o princípio de realizaria pela desigualdade de tratamento, visto que a categoria dos adquirentes está em desvantagem técnica e econômica<sup>85</sup>.

Concluindo, a afetação da incorporação é relevante para garantia dos adquirentes, pois lhes assegura “a preservação de suas aplicações e lhes outorga o direito de assumir a administração do negócio e prosseguir a obra com

---

<sup>82</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 10.

<sup>83</sup> “Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.”

<sup>84</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 11.

<sup>85</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 11.

autonomia em relação a eventual falência da empresa incorporadora”<sup>86</sup>, entretanto é preciso fazer ressalvas que a Lei 10.931/2004, nos termos em que está redigida, nem sempre poderá alcançar esse fim, pois a faculdade de instituição do patrimônio de afetação e a não garantia de que o regime especial de tributação será mais benéfico para o incorporador fazem com que o instituto não tenha a abrangência que os legisladores previram.

Por fim, o último artigo do capítulo que institui o patrimônio de afetação, artigo 31-F<sup>87</sup>, tem-se a regra de que se for declarado a falência ou a insolvência civil do incorporador, os efeitos desses não atingirão o patrimônio de afetação a fim de que seja protegido os interesses dos compromissários compradores das unidades autônomas do empreendimento e que esse seja concluído a despeito de eventual crise econômico-financeira que o grupo possa sofrer.

No ano seguinte da promulgação da Lei 10.931/2004, foi confirmada essa disposição com a nova Lei de Falências, promulgada em 2005, que no artigo 119, IX<sup>88</sup> dispõe, novamente, que o regime falimentar não atinge o patrimônio de afetação e que atenderá a norma específica sobre o tema. Logo, ambas as leis criaram uma espécie de blindagem em prol dos compromissários compradores e das instituições financeiras, pois se houver situação de falência ou insolvência civil do incorporador, os credores estranhos ao empreendimento afetado não concorreram para sanar suas dívidas, ou seja, os credores vinculados ao patrimônio de afetação não se vinculam a eventuais crises econômicas-financeiras que a empresa pode apresentar.

O problema, no entanto, reside para o regime de recuperação judicial, bem como da recuperação extrajudicial, pois a lei é omissa sobre o tratamento a ser dado ao patrimônio de afetação nos regimes recuperatórios, causando

---

<sup>86</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004.* 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 14.

<sup>87</sup> Art. 31-F: Os efeitos da 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.

<sup>88</sup> Art. 119. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras: (...) IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

insegurança jurídica uma vez que há decisões judiciais que excluem o patrimônio de afetação e que não o excluem. Essa lacuna legislativa será tratada no capítulo a seguir.

### 3. O REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INCORPORADORAS DE IMÓVEIS

#### 3.1. O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A instituição de um patrimônio de afetação implica a vinculação de todos os bens, obrigações e direitos somente para a construção afetada sem que a propriedade saia do incorporador, ou seja, há apenas a separação do patrimônio para que os compromissários compradores das futuras unidades autônomas sejam assegurados<sup>89</sup>.

É importante ressaltar que a legislação atual não contempla o patrimônio de afetação no capítulo III da Lei 11.101/2005, que trata sobre a recuperação judicial (bem como não o faz ao tratar da recuperação extrajudicial). Já sobre a falência, não há dúvidas de que o patrimônio de afetação não se submete ao concurso de credores: somente com a finalização da incorporação ou com o advento do termo é que o administrador judicial poderá arrecadar o saldo do patrimônio afetado em favor do falido ou inscrevê-lo no quadro geral de credores<sup>90</sup>, nos termos do artigo 119, IX, da Lei 11.101/2005<sup>91</sup>.

Visto que não há na legislação norma expressa sobre o patrimônio de afetação se submeter ou não aos efeitos da recuperação judicial (nem da recuperação extrajudicial), há quem entenda que o legislador previu somente no capítulo de falência, não fazendo referência para a recuperação judicial (nem para a recuperação extrajudicial), propositalmente, pois a lógica dos dois institutos (recuperação judicial e falência) são distintos. Enquanto que no procedimento falimentar o objetivo é liquidar da melhor maneira possível o

---

<sup>89</sup> SACRAMONE, Marcelo Barbosa. *Os direitos do compromissários comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis*, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais: RBD, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 173-193, abril/jun. 2017, p. 9.

<sup>90</sup> KATAOKA, Eduardo Takemi. *A recuperação judicial e o patrimônio de afetação*, in Revista dos Tribunais Rio de Janeiro, v. 6, jul/ago 2014.

<sup>91</sup> “Art. 119. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras: (...) IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.”

patrimônio, durante a recuperação judicial o principal objetivo é a superação do momento de crise pela empresa. Entretanto, não é pacífico, porque há quem entenda que, a despeito de não haver previsão expressa sobre a recuperação judicial, o patrimônio de afetação também deve ser segregado, pois o fundamento de sua criação é proteger os adquirentes das futuras unidades autônomas, desse modo não seria possível a submissão dele ao plano de recuperação judicial em conjunto com os demais empreendimentos<sup>92-93</sup>.

Sheila Neder Cerezetti sustenta que não é possível a aplicação analógica do artigo 31-F<sup>94</sup> aos efeitos do instituto da recuperação judicial pois, para a autora, estaria correto os credores colocarem os interesses da empresa à frente de seus próprios<sup>95</sup>. Quem defende a inclusão do patrimônio de afetação na recuperação judicial argumenta que o instituto é compatível, pois há uma “ótica coletivo-social” na Recuperação Judicial e, ademais, que o excluir significaria interpretar de maneira errônea o intuito originário da recuperação judicial; sua exclusão poderia inviabilizar a reestruturação da incorporadora, além de ferir os interesses da coletividade<sup>96</sup>.

---

<sup>92</sup> MIRANDA, Cláudio Luiz de; BIASE, Nicholas Furlan Di. *A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol. 4/2017, abril-jun, 2017, p. 13.

<sup>93</sup> Sheila Cerezetti defende que o legislador não conferiu o tratamento diferenciado ao patrimônio de afetação de maneira proposital, pois as lógicas do procedimento falimentar e de recuperação são distintas, logo necessitam de tratamentos distintos para que o objetivo de cada um desses institutos (falência e recuperação judicial) seja alcançado efetivamente. Já Marcelo Sacramone sustenta que, a despeito da omissão legislativa, a lógica de interpretação lógico-sistemática da lei de incorporações permite que o patrimônio de afetação se mantenha segregado e não se submeta aos efeitos tanto da falência, quanto da recuperação judicial (CEZERETTI, Sheila Neder. Parecer juntado aos autos da recuperação judicial n. 1103236-83.2016.8.26.0100 (TJSP), fl. 5.146; e SACRAMONE, Marcelo Barbosa. *Os direitos do compromissário comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis*. Revista de Direito Bancário e de Mercado de Capitais, v. 76, abr.-jun. 201. P. 9-10, *apud* GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol 6/2017, out-dez, 2017, p. 08).

<sup>94</sup> “Art. 31-F. Os efeitos da 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”.

<sup>95</sup> GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol 6/2017, out-dez, 2017, p. 08.

<sup>96</sup> SANTOS, Assione; FLORENTIN, Luis Miguel Roa; SALMAZO, Rodolfo. *O instituto do patrimônio de afetação e sua (in)compatibilidade face a recuperação judicial*. 2018. Disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/o-instituto-do-patrimonio-de-afetacao-e-sua-incompatibilidade-face-a-recuperacao-judicial/>>. Acesso em: 25 out. 2018

De maneira contrária Sacramone afirma que “a afetação do patrimônio a uma determinada atividade não apenas limita os poderes do incorporador sobre os referidos bens, como confere poderes à coletividade dos adquirentes para decidir o seu destino”<sup>97</sup>; desse modo, o autor acredita que as relações jurídicas vinculadas ao empreendimento submetem-se a um regime especial que não é compatível à recuperação judicial, pois o instituto do patrimônio de afetação não vincula somente os adquirentes das unidades autônomas, mas as demais relações jurídicas vinculadas ao empreendimento. Além disso, quando há paralização ou mora no desenvolvimento do empreendimento imobiliário, o poder de decisão sobre a continuação das obras está com a Assembleia dos Adquirentes, enquanto que no regime da recuperação judicial o plano de recuperação está submetido à aprovação por todos os credores.

Com um entendimento intermediário, Eduardo Takaoka entende que o patrimônio de afetação não deve, em regra, se submeter aos efeitos da recuperação judicial, ou seja, defende que haja a aplicação analógica do artigo 119, IX, da Lei 11.101/2005 para processos de recuperação judicial. Entretanto, sendo a afetação uma garantia, o plano de recuperação poderia prever a substituição dessa garantia por garantias reais ou fidejussórias<sup>98</sup>, desde que exista acordo entre assembleia geral de credores, assembleia de adquirentes e as instituições financeiras que financiaram a obra (se houver) <sup>99</sup>.

A lacuna existente na legislação sobre a aplicação ou não do instituto do patrimônio de afetação na recuperação judicial permite que haja não só diversos entendimentos na doutrina, mas também que haja decisões para ambos os lados e com diferentes argumentações quando os casos chegam ao judiciário (embora pareça existir uma tendência de não sujeitar o patrimônio de afetação à recuperação judicial).

---

<sup>97</sup> SACRAMONE, Marcelo Barbosa. *Os direitos do compromissários comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis*, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais: RBD, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 173-193, abril/jun. 2017, p. 9.

<sup>98</sup> KATAOKA, Eduardo Takemi. *A recuperação judicial e o patrimônio de afetação*, in Revista dos Tribunais Rio de Janeiro, v. 6, jul/ago. 2014.

<sup>99</sup>GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol 6/2017, out-dez, 2017, p. 8.

A primeira incorporadora a ter uma decisão sobre exclusão ou não do instituto foi a Construtora e Incorporadora Atlântica Ltda.<sup>100</sup>. Em sentença proferida pelo juiz Marcelo Sacramone, na 2ª Vara de Falência e Recuperação Judicial (na qual ele cita Orlando Gomes quando afirma que a afetação “consiste em uma restrição pela qual determinados bens se dispõem, para servir a fim desejado, limitando-se, por este modo, à ação dos credores”<sup>101</sup>), o juiz decidiu, então, que como o objetivo da instituição do patrimônio de afetação foi exatamente evitar que os adquirentes corressem riscos com o empreendimento por débitos que não fossem relacionados a ele, deve-se aplicar a exclusão do instituto analogicamente para a recuperação judicial. E, ao final da sentença, Sacramone ainda complementou afirmando que a SPE possui o conjunto de relações jurídicas delimitado ao empreendimento, assim preenchendo sua finalidade<sup>102</sup>.

No mesmo ano o Grupo Viver, que foi criado em 1992 com o nome de InPar, ajuizou pedido de recuperação judicial de forma unitária, ou seja, de todas as sociedades pertencentes ao grupo, com um único plano a ser votado pela assembleia constituída pelos credores de todas as sociedades, e, por conta da lacuna da lei, a incorporadora não pediu tratamento especial para as SPEs que possuíam o patrimônio de afetação (isso como estratégia para dividir os ativos dos empreendimentos afetados a fim de que contribuíssem para a superação da crise do grupo), entretanto o tratamento igual entre todos os empreendimentos poderia prejudicar os bancos, os fornecedores e os compradores dos imóveis que constituíam SPE com patrimônio de afetação.

---

<sup>100</sup> *Decisões sobre recuperação judicial de incorporadoras divergem, diz juiz*. 2017. Disponível em: <<https://blog.movingimoveis.com.br/deciso-es-sobre-recuperacao-judicial/>>. Acesso em: 31 out. 2018.

<sup>101</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Segunda Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Habilitação de Crédito – Recuperação Judicial e Falência 0036581-49.2016.8.26.0100. Requerente: Construtora e Incorporadora Atlântica LTDA. e outros. Requerido: Fidalga Incorporações SPE LTDA. Juiz Marcelo Barbosa Sacramone. São Paulo, 13 de janeiro de 2017. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/>>. Acesso em: 25 out. 2018.

<sup>102</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Segunda Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Habilitação de Crédito – Recuperação Judicial e Falência 0036581-49.2016.8.26.0100. Requerente: Construtora e Incorporadora Atlântica LTDA. e outros. Requerido: Fidalga Incorporações SPE LTDA. Juiz Marcelo Barbosa Sacramone. São Paulo, 13 de janeiro de 2017. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/>>. Acesso em: 25 out. 2018.

Em primeira instância foi decidido que não seria possível a inclusão das SPEs com patrimônio de afetação no plano de recuperação judicial e, ainda foi decidido que, ao contratar com sociedades que possuem o patrimônio afetado, criou-se uma expectativa legítima nos credores de separação patrimonial<sup>103</sup>; entretanto, foram mantidas todas as sociedades, independentemente da existência do instituto, no polo ativo do processo<sup>104-105</sup>. Sheila Cerezetti lavrou parecer no qual sustentou que o objetivo da recuperação judicial é manter a atividade produtiva, diferentemente da falência, e por conta disso é possível submeter o patrimônio de afetação à recuperação judicial: a lógica da recuperação é que haja esforços mútuos para soerguer a empresa e a manutenção da separação patrimonial poderia prejudicar o objetivo principal do instituto<sup>106</sup>. Logo, foi interposto recurso por um dos bancos credores abordando a especialidade de tratamento para as sociedades que tivessem instaurado o patrimônio de afetação e afirmando ser incompatível com o regime de recuperação judicial, pois caso contrário o instituto poderia ter a proteção

---

<sup>103</sup> MIRANDA, Cláudio Luiz de; BIASE, Nicholas Furlan Di. *A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol. 4/2017, abril-jun, 2017, p. 10.

<sup>104</sup> GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol 6/2017, out-dez, 2017.

<sup>105</sup> Na sentença prolatada pelo Juiz de Direito Paulo Furtado de Oliveira Filho, ele argumenta que: “Os consumidores e financiadores não devem ter sua legítima expectativa com o uso dos bens do patrimônio de afetação para o pagamento de dívidas de outra recuperanda, o que aconteceria se aceita a consolidação substancial pretendida, com a reunião de todos os ativos e passivos das recuperandas e apresentação de um plano único”. O juiz ainda declarou em sentença que a escolha por afetar o patrimônio é do incorporador e tal escolha tem reflexos econômicos, pois há benefícios tributários e acesso para créditos bancários de maneira mais facilitada, desse modo melhorando as projeções de lucro do empreendimento. Assim, em momento de recuperação judicial, o incorporador deve arcar com as consequências dessa escolha; de outro lado, os consumidores e financiadores possuíam a expectativa legítima de ter seus créditos separados do patrimônio geral, ou seja, tinham confiança na incomunicabilidade do instituto. E sobre essa decisão o advogado Marcos Pulino, do escritório Cascione, Pulino, Boulos & Santos Advogados, afirmou que: “A segurança que a lei quis proporcionar aos credores é tão necessária na recuperação judicial quanto na falência” (*RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA VIVER PÔE EM QUESTÃO O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NO BRASIL. ESTÚDIO CAPITAL ABERTO*. Disponível em: <<https://capitalaberto.com.br/canais/cpbs/recuperacao-judicial-da-viver-poe-em-questao-o-patrimonio-de-afetacao-no-brasil/#.W9e0kNVKjIU>>. Acesso em: 29 out. 2018).

<sup>106</sup> MIRANDA, Cláudio Luiz de; BIASE, Nicholas Furlan Di. *A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol. 4/2017, abril-jun, 2017, p. 10.

atingida<sup>107</sup>. A 2ª Câmara de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento do agravo de instrumento, confirmou seu entendimento aplicando de maneira analógica o artigo 119, IX, da Lei 11.101/2005<sup>108</sup>.

O relator, Desembargador Fábio Tabosa, concluiu que nem mesmo as SPEs sem patrimônio de afetação deveriam ser tratadas no mesmo plano de recuperação judicial do grupo da incorporadora, isso, pois, agregando-as seria uma maneira de desconsiderar cada pessoa jurídica criada com objetivos únicos, entretanto o entendimento de retirar todas as SPEs do plano de recuperação foi rejeitado em outro agravo de instrumento<sup>109</sup>.

No caso do Grupo Viver, o administrador judicial se manifestou pela aplicação do instituto de patrimônio blindado, submetendo os credores a um procedimento unificado, ao contrário do parecer de Sheila Cerezetti. Ele argumenta que em eventual convolação da recuperação judicial em falência, o patrimônio afetado deve se manter separado, em virtude da lei, e que se fosse confundido com o patrimônio geral, essa separação posterior seria, talvez, impossível<sup>110</sup>.

Outro caso de recuperação judicial foi da empresa UTC Engenharia. O processo de recuperação tramita na 2ª Vara de Falência e Recuperação Judicial em São Paulo e também teve o patrimônio de afetação excluído da recuperação judicial, além de outros três empreendimentos que o juiz também excluiu pelo fato de que não estão em crise – Complexo Logístico Industrial, Alfandegado – Cila Porto, Iguatemi Energia e a Transmix Engenharia, Indústria e Comércio<sup>111</sup>.

---

<sup>107</sup> MIRANDA, Cláudio Luiz de; BIASE, Nicholas Furlan Di. *A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol. 4/2017, abril-jun, 2017, p. 10.

<sup>108</sup> GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol 6/2017, out-dez, 2017, p. 10.

<sup>109</sup> GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol 6/2017, out-dez, 2017, p. 10.

<sup>110</sup> MIRANDA, Cláudio Luiz de; BIASE, Nicholas Furlan Di. *A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol. 4/2017, abril-jun, 2017, p. 10.

<sup>111</sup> MANTOAN, Victória. *Justiça aceita pedido de recuperação judicial da UTC*. 2017. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/empresas/5085778/justica-aceita-pedido-de-recuperacao-da-utc>>. Acesso em: 31 de out. 2018.

E, por fim, faz-se referência ao caso da PDG Reality que tem seu pedido de recuperação judicial processado na 1ª Vara de Falência e Recuperação Judicial de São Paulo. Inicialmente, a PDG apresentou um único plano, reunindo todos os empreendimentos (inclusive os que possuem patrimônio de afetação); depois os bancos se opuseram a essa proposta pedindo que fosse excluído os com patrimônio afetado. A PDG, então, apresentou 38 planos de recuperação judicial (37 no total, uma para cada SPE com patrimônio de afetação); entretanto no plano aprovado pela Assembleia Geral de Credores, os empreendimentos marcados pela segregação patrimonial não entraram<sup>112</sup>.

Por sua vez, há casos em que o patrimônio de afetação acaba sendo sujeito à recuperação judicial. Mas, aqui, a sujeição não se dá de modo indiscriminado.

Em maio de 2017, as empresas FCA Incorporação e Construção Ltda., Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center S/A e Miami Center Participações S/A pediram recuperação judicial em Brasília. E em embargos de declaração interpostos pelo Banco do Brasil, foi narrado que a segunda sociedade contava com um patrimônio de afetação, o Residencial Miami Center; dessa forma, o banco solicitou que o patrimônio respondesse apenas pelas obrigações relacionadas àquele empreendimento, com base no artigo 31-A, da Lei 4.591/1964<sup>113</sup>. O magistrado, então, decidiu que, embora não houvesse obscuridade, omissão ou contradição em sua decisão, os fatos apresentados pelo Banco do Brasil deveriam ser examinados. O juiz concluiu que “se a afetação resiste à situação falimentar, mais gravosa para os credores em concurso, ainda com mais razão deve resistir à recuperação, menos gravosa”<sup>114</sup>

---

<sup>112</sup> PDG apresenta 38 planos de recuperação judicial. 2017. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/empresas/4995272/pdg-apresenta-38-planos-de-recuperacao-judicial>>. Acesso em: 01 dez. 2018.

<sup>113</sup> Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo 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.

<sup>114</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Terceira Turma Cível. Agravo de Instrumento n. 0705074-95.208.8.07.0000. Agravante: Banco do Brasil SA. Agravados: FCA Incorporação e Construção LTDA, Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center SA e Miami Center Participações AS. Relatora: Des. Fátima Rafael. Distrito Federal, 20 de setembro de 2018. *Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios*. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em 26 out. 2018.

Assim sendo, não poderia o patrimônio de afetação ser atingido, na recuperação judicial, por outras obrigações que não aquelas vinculadas à incorporação respectiva. As recuperandas, então, alegaram que o patrimônio de afetação estava extinto, visto que havia a averbação do habite-se e da convenção de condomínio. Entretanto, o magistrado não acolheu o argumento pois o artigo 31-E da lei de incorporações imobiliárias dita que é necessário quitar (mesmo que parcialmente) as obrigações do incorporador perante a instituição financeira, de modo que as unidades ainda não comercializadas ainda integrariam o patrimônio de afetação<sup>115</sup>. O juiz então, na continuação da decisão, declarou que não se pode incluir o patrimônio de afetação à recuperação judicial no caso de a construção não estar concluída pois, dentre os credores, estarão os compromitentes compradores (credores de obrigação de fazer) e não há previsão legal que os inclua e que dê direito a voto na Assembleia de Credores. Mas, no caso em questão a obra já estaria concluída (tanto que o incorporador já averbou o “habite-se” na matrícula) e, nesse caso, o juiz entendeu ser possível submeter o patrimônio de afetação à recuperação judicial desde que continue observando a incomunicabilidade do patrimônio de afetação, ou seja, é preciso separar as obrigações que se relacionam ao empreendimento afetado e às que não. Para corroborar com esse entendimento, Melhim Namem Chalhub diz que não se pode privar uma SPE com patrimônio de afetação, que esteja concluída, aos benefícios que a recuperação judicial traz consigo, tais como *stay period*, dilação de prazo e diversos meios de sanar suas dívidas<sup>116</sup>. Levando em consideração o argumento explicitado acima, o juiz (ainda no embargo de declaração) concluiu, então, que é possível o processamento da recuperação judicial desse grupo econômico, desde que houvesse duas relações de credores, uma composta pelas obrigações que não fossem relacionadas ao patrimônio de

---

<sup>115</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Terceira Turma Cível. Agravo de Instrumento n. 0705074-95.208.8.07.0000. Agravante: Banco do Brasil SA. Agravados: FCA Incorporação e Construção LTDA, Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center SA e Miami Center Participações AS. Relatora: Des. Fátima Rafael. Distrito Federal, 20 de setembro de 2018. *Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios*. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em 26 out. 2018.

<sup>116</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Terceira Turma Cível. Agravo de Instrumento n. 0705074-95.208.8.07.0000. Agravante: Banco do Brasil SA. Agravados: FCA Incorporação e Construção LTDA, Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center SA e Miami Center Participações AS. Relatora: Des. Fátima Rafael. Distrito Federal, 20 de setembro de 2018. *Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios*. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em 26 out. 2018.

afetação e outra pelas que fossem. De igual modo, o plano de recuperação deveria ter a mesma divisão; e como última determinação, mesmo que fosse no mesmo local e em horários próximos, a assembleia de credores também deveria ter essa separação, sendo que as recuperandas deveriam obter aprovação em ambas<sup>117</sup>. Isso significa que o processo das SPEs não poderá se confundir com o processo das outras empresas que estão em recuperação judicial<sup>118</sup>. E, por fim, o juiz frisou que a recuperação judicial não poderá desviar o patrimônio afetado. Posteriormente, em agravo de instrumento, foi alegado que pelo objetivo de proteger o comprador do imóvel e a instituição financeira deveria ser mantido a segregação dos bens e direitos vinculados à incorporação afetada; todavia, a Desembargadora Fátima Rafael afirmou que a decisão agravada resguardou o patrimônio afetado, de modo que pudesse cumprir com suas obrigações, mantendo então a decisão de incluir o patrimônio de afetação na recuperação judicial, feitas as devidas exigências<sup>119</sup>.

Analisados os precedentes mais relevantes sobre o tratamento dado ao patrimônio de afetação a incorporadoras em recuperação judicial, é possível concluir que há uma tendência de o Poder Judiciário excluir o patrimônio de afetação do plano de recuperação judicial uma vez que, diante da inexistência de previsão legal, deve-se respeitar o tratamento dado pela legislação especial – o que é feito, inclusive, na falência. Ainda, mesmo nos casos em que foi permitida a inclusão do patrimônio blindado, assim foi feito com ressalvas, para que se caso a recuperação judicial se convolasse em falência fosse possível separá-lo do patrimônio geral.

---

<sup>117</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Terceira Turma Cível. Agravo de Instrumento n. 0705074-95.208.8.07.0000. Agravante: Banco do Brasil SA. Agravados: FCA Incorporação e Construção LTDA, Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center SA e Miami Center Participações AS. Relatora: Des. Fátima Rafael. Distrito Federal, 20 de setembro de 2018. *Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios*. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em 26 out. 2018.

<sup>118</sup> BACELO. Joice. *Construtora pode incluir patrimônio de afetação em recuperação judicial*. 2018. Disponível em: <<https://alfonsin.com.br/construtora-pode-incluir-patrimnio-de-afetao-em-recuperao-judicial>>. Acesso em: 30 out. 2018.

<sup>119</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Terceira Turma Cível. Agravo de Instrumento n. 0705074-95.208.8.07.0000. Agravante: Banco do Brasil SA. Agravados: FCA Incorporação e Construção LTDA, Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center SA e Miami Center Participações AS. Relatora: Des. Fátima Rafael. Distrito Federal, 20 de setembro de 2018. *Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios*. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em 26 out. 2018.

### 3.2. A REFORMA DA LEI 11.101/2005 E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Diante da omissão legislativa sobre o procedimento de recuperação judicial quando há patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias, foi apresentado, pelo Ministério da Fazenda, em maio de 2018 o Projeto de Lei nº 10.220/2018 que altera da Lei 11.101/05. Esse projeto prevê a modificação do artigo 49 da Lei de Recuperação Judicial e Falências:

“Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial os créditos cuja contrapartida tenha ocorrido até a data do pedido de recuperação e as obrigações existentes na data do pedido, ainda que não vencidos, mesmo ilíquidos.

(...)

§ 13. Os patrimônios de afetação constituídos para cumprimento de destinação específica não se submetem aos efeitos da recuperação judicial e obedecerão ao disposto em legislação específica, de forma a se manterem separados e incomunicáveis em relação ao patrimônio geral da empresa sob regime de recuperação e aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos, até que seja formalizado o ato de desafetação, quando o resultado patrimonial, positivo ou negativo, será consolidado no patrimônio geral da empresa sob regime de recuperação judicial.”<sup>120</sup>

Na exposição de motivos foram citados os cinco princípios norteadores da Lei 11.101/2005, quais sejam: a preservação da empresa, o fomento ao crédito, o incentivo à aplicação produtiva dos recursos econômicos, ao empreendedorismo e ao rápido recomeço, instituição de mecanismos legais que auxiliem na recuperação da empresa e a melhoria das instituições para supressão de procedimentos desnecessários.

Dentre esses cinco, dois deles se relacionam diretamente com o patrimônio de afetação, pois se a norma prevê a exclusão desse da recuperação judicial, assim como acontece na falência, as instituições financeiras terão menos riscos de financiar obras que estejam afetadas, pois não haverá a insegurança jurídica de que aquela dívida possa entrar em concorrência com as demais. Ademais, haveria a melhoria das instituições, pois hoje as decisões

---

<sup>120</sup> BRASIL. Projeto de Lei PL 10220/2018, de 10 de maio de 2018. Altera a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e a Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, para atualizar a legislação referente à recuperação judicial, à recuperação extrajudicial e à falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2174927>>. Acesso em: 25 out. 2018.

judiciais já reconhecem a exclusão do patrimônio de afetação – na maioria dos casos –, mas há insegurança jurídica sobre o assunto visto que, atualmente, não há nenhuma regra que regulamente o instituto.

Embora a previsão da exclusão do patrimônio de afetação na recuperação judicial que consta no Projeto de Lei seja extremamente positiva, visto que dará segurança e confiança para quem adquirir uma unidade autônoma que está sendo construída, há na doutrina o exemplo dos autores Luis Miguel Roa Florentin Assione Santos e Rodolfo Salmazo que afirmam, em artigo publicado, que o projeto 10.220/2018 trata a questão de maneira defeituosa. Os autores destacam a importância de uma alteração na Lei 11.101/2005, entretanto, entendem que há incompatibilidade com o objetivo de fomentar o empreendedorismo e, ainda, que sufocará e aumentará o risco da atividade empresarial das Incorporadoras Imobiliárias, pois embora a recuperação judicial possua o objetivo de preservar a atividade empresarial em prol dos interesses coletivos, na aplicação fática da lei, há credores que tentam burlar tal finalidade da lei e que excluir o patrimônio de afetação poderá resultar em maior dificuldade de reestruturação da Incorporadora, ferindo desse modo os interesses da coletividade e, ainda, os autores afirmam que poderá ser interpretado, essa exclusão, de maneira equivocada ferindo, desse modo, o intuito de assegurar o credor adquirente. Para os autores, portanto, haveria maior eficácia se a Incorporadora pudesse incluir o patrimônio de afetação no passivo concursal até que, se fosse o caso, a recuperação judicial fosse convolada em falência, hipótese na qual os adquirentes, por meio da Comissão de Representantes, poderão destituir a Incorporadora ficando sub-rogados nas obrigações decorrentes do empreendimento – como obrigações trabalhistas, fiscais e etc. – e, assim sendo, o patrimônio de afetação será excluído do procedimento falimentar<sup>121</sup>.

Por fim é importante ressaltar é que no Projeto de Lei editado não há qualquer disposição específica sobre a recuperação extrajudicial, nem faz nenhuma alteração quanto ao patrimônio de afetação na falência. Portanto,

---

<sup>121</sup> SANTOS, Assione; FLORENTIN, Luis Miguel Roa; SALMAZO, Rodolfo. *O instituto do patrimônio de afetação e sua (in)compatibilidade face a recuperação judicial*. 2018. Disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/o-instituto-do-patrimonio-de-afetacao-e-sua-incompatibilidade-face-a-recuperacao-judicial/>>. Acesso em: 25 out. 2018.

mesmo com a aprovação do projeto, será mantido o tratamento ao instituto da falência que atualmente é dado na legislação, isto é, a aplicação dos artigos 119, IX da Lei 11.101/2005 e 31-F da Lei 4.591/1964.

Caso o projeto seja aprovado, o patrimônio de afetação não ficará submetido aos efeitos da recuperação judicial e obedecerão a disposições de legislações específicas (assim como ocorre na falência), ou seja, se manterão separados e incomunicáveis em relação ao patrimônio geral do grupo<sup>122</sup>.

---

<sup>122</sup> NOVOS projetos de lei. FIEP, 2018. Disponível em: <[http://www.fiepr.org.br/assuntosLegislativos/uploadAddress/Novos\\_Projetos\\_de\\_Lei\\_15.2018%5B81465%5D.pdf](http://www.fiepr.org.br/assuntosLegislativos/uploadAddress/Novos_Projetos_de_Lei_15.2018%5B81465%5D.pdf)>. Acesso em 21/11/2018.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Parece senso comum de que a inauguração do instituto do patrimônio de afetação no Brasil para as incorporações imobiliárias trouxe para os adquirentes de unidades autônomas das incorporações imobiliárias maior proteção. A promulgação da Lei 10.931/2004 foi um evidente avanço ao limitar a autonomia do incorporador imobiliário nas relações jurídicas estabelecidas que envolvam o patrimônio afetado<sup>123</sup>.

Contudo, é evidente que há lacunas ou mesmo deficiências em tal regulamentação. É possível apontar como uma falha a faculdade concedida ao incorporador imobiliário em instaurar o patrimônio de afetação, prejudicando assim o pleno cumprimento da função social, que é inerente ao instituto, pois quando é cabido ao vendedor a decisão se irá ou não constituir essa garantia do cumprimento de suas obrigações em favor do compromissário comprador, o princípio basilar da criação da norma (que é a situação merecedora de uma tutela especial, tendo em vista que a atividade de incorporação imobiliária se caracteriza pela captação de recursos da sociedade para aplicação em uma determinada obra) fica relativizado uma vez que a proteção da economia popular é de interesse público, o que seria o suficiente para que a constituição do patrimônio de afetação fosse compulsória<sup>124</sup>.

Entretanto, o principal problema da lei é a omissão legislativa sobre a exclusão ou não do instituto no procedimento de recuperação judicial, visto que, por mais que haja uma tendência de os tribunais reconhecerem a exclusão do patrimônio afetado, há uma decisão que abre precedente para entendimento diverso<sup>125</sup>. É evidente que, quando da sua promulgação, ainda não estava em

---

<sup>123</sup> SACRAMONE, Marcelo Barbosa. *Os direitos do compromissários comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis*, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais: RBD, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 173-193, abr./jun. 2017, p. 23.

<sup>124</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018, p. 10.

<sup>125</sup> No caso do pedido de recuperação judicial da FCA Incorporações Imobiliárias foi permitido que o patrimônio de afetação se submetesse aos efeitos da recuperação judicial, desde que elaborasse um plano de pagamento exclusivo para a SPE que foi criada para a construção do empreendimento. Desse modo, deverá ser realizada uma assembleia de credores separada e o plano deverá ser aprovado de forma independente. Os desembargadores ainda afirmam que, assim, não haverá confusão patrimonial não colocando em risco a segregação do patrimônio de afetação (BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Terceira Turma Cível.

vigor a Lei 11.101/2005; de qualquer sorte, mesmo assim, a Lei 10.931/2004 sequer fez referência, por exemplo, ao instituto da concordata – posteriormente substituída pelos processos recuperatórios.

A lacuna legislativa quanto ao tratamento a ser dado ao patrimônio de afetação nos processos recuperatórios, então, tem gerado uma série de discussões.

É sabido que há três posições na doutrina hoje a respeito do tema. A primeira defende a aplicação analógica do artigo 119, IX, da Lei 11.101/2005 e do artigo 31-F da Lei 4.591/1964 para o procedimento da recuperação judicial. A segunda posição é contra essa aplicação analógica, sustentando a existência de objetivos diferentes em ambos os procedimentos (recuperação judicial e falência) e, por isso, o legislador afastara a possibilidade de exclusão do patrimônio de afetação no caso da recuperação judicial. Por fim, a terceira corrente afirma que, sendo o regime do patrimônio de afetação uma garantia para os adquirentes e credores vinculados àquele empreendimento específico, seria possível a alteração dessa garantia por outra –fidejussória ou real –, desde que haja anuência da assembleia geral de credores, assembleia de adquirentes e as instituições financeiras que financiaram a obra (se houver).

Dito isso, e considerando a situação de vulnerabilidade que se encontram os adquirentes das unidades autônomas – o que fundamentou a criação do instituto do patrimônio de afetação –, não se pode ignorar a intenção da lei de protegê-los. Portanto, é coerente que, em situação de recuperação judicial, seus interesses sejam prioritários em relação aos dos demais credores<sup>126</sup>. Acredita-se, por esses motivos, que a posição de excluir o patrimônio de afetação é a que melhor condiz com a lógica e o contexto pelo qual a lei foi criada, visto que a

---

Agravo de Instrumento n. 0705074-95.208.8.07.0000. Agravante: Banco do Brasil SA. Agravados: FCA Incorporação e Construção LTDA, Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center SA e Miami Center Participações AS. Relatora: Des. Fátima Rafael. Distrito Federal, 20 de setembro de 2018. *Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios*. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em 26 out. 2018; e BACELO. Joice. *Construtora pode incluir patrimônio de afetação em recuperação judicial*. 2018. Disponível em: <<https://alfonsin.com.br/construtora-pode-incluir-patrimnio-de-afetao-em-recuperao-judicial>>. Acesso em: 30 out. 2018).

<sup>126</sup> GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol 6/2017, out-dez, 2017, p. 9.

discussão sobre a inauguração do instituto começou em um momento que o mercado imobiliário estava em grande crise de confiança. E, assim, caminha bem, nesse aspecto, o Projeto de Lei 10.220/2018, pois o legislador pretende que seja incluído, no capítulo que trata sobre a recuperação judicial, que o problema resultante da omissão da lei seja resolvido por meio da exclusão do patrimônio de afetação da recuperação judicial, criando-se, assim, um ambiente com maior segurança jurídica para os agentes econômicos.

## 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BACELO. Joice. *Construtora pode incluir patrimônio de afetação em recuperação judicial*. 2018. Disponível em: < <https://alfonsin.com.br/construtora-pode-incluir-patrimnio-de-afetao-em-recuperao-judicial>>. Acesso em: 30 out. 2018.

BARBOSA, Julio César Moreira. *Primeiras impressões sobre o projeto de lei que pretende alterar a lei de falências*. 2018. Disponível em: <<http://www.portaldaindustria.com.br/cni/canais/atuacao-juridica/boletim/3-edicao/primeiras-impressoes-sobre-o-projeto-de-lei-falencias/>>. Acesso em: 25 out. 2018

BRASIL. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11101.htm)>. Acesso em: 2 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. 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: 2 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. Projeto de Lei PL 1.150, de 2003. Dispõe sobre a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências afins e conexas. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=117710>>. Acesso em: 24 out. 2018.

\_\_\_\_\_. Projeto de Lei PL 10220/2018, de 10 de maio de 2018. Altera a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e a Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002, para atualizar a legislação referente à recuperação judicial, à recuperação extrajudicial e à falência do empresário e da sociedade empresária. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2174927>>. Acesso em: 25 out. 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Terceira Turma Cível. Agravo de Instrumento n. 0705074-95.208.8.07.0000. Agravante: Banco do Brasil SA. Agravados: FCA Incorporação e Construção LTDA, Sociedade Incorporadora Residencial Miami Center SA e Miami Center Participações AS. Relatora: Des. Fátima Rafael. Distrito Federal, 20 de setembro de 2018. *Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e dos Territórios*. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em 26 out. 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Segunda Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Habilitação de Crédito – Recuperação Judicial e Falência 0036581-49.2016.8.26.0100. Requerente: Construtora e Incorporadora Atlântica LTDA. e outros. Requerido: Fidalga Incorporações SPE

LTDA. Juiz Marcelo Barbosa Sacramone. São Paulo, 13 de janeiro de 2017. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/>>. Acesso em: 25 out. 2018.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Segunda Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Embargos de Declaração 1103236-83.2016.8.26.0100. Requerente Inpar Projeto 112 SPE LTDA e outros. Juiz Paulo Furtado de Oliveira Filho. São Paulo, 09 de novembro de 2016. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/>>. Acesso em: 25 out. 2018.

BRUNELLI, Pedro, *O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária*. 2012. 60f. Trabalho de Conclusão em Direito – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2012.

CHALHUB, Melhim Namem. *A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004*. 2005. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/7595>. Acesso em: 7 ago. 2018

\_\_\_\_\_. *A incorporação imobiliária como patrimônio de afetação – a teoria da afetação e sua aplicação às incorporações imobiliárias. Comentários à medpro 2.221, de 04.09.2001*, in Doutrinas Essenciais de Direito Imobiliário, v. 4, p. 595-645, dez. 2011, p. 04.

\_\_\_\_\_. *A afetação patrimonial no direito positivo brasileiro*, in Direito Imobiliário Brasileiro (Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio coord.), São Paulo, Quartier Latin, 2011.

COURA, Bernardo César. *O que é o Sistema Financeiro da Habitação (SFH)*. 2015. Disponível em: <<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/noticias/194861188/o-que-e-o-sistema-financeiro-da-habitacao-sfh>>. Acesso em: 01 dez. 2018

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. *Patrimônio de afetação: uma inovação no mercado imobiliário*. 2008. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=2718](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2718)>. Acesso em dez 2018.

*Decisões sobre recuperação judicial de incorporadoras divergem, diz juiz*. 2017. Disponível em: <<https://blog.movingimoveis.com.br/deciso-es-sobre-recuperacao-judicial/>>. Acesso em: 31 out. 2018

GODOY, Luciano de Souza; SERAFIM, Tatiana Flores Gaspar. *O processo de recuperação judicial testa a eficácia do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, v. 6/2017, out./dez. 2017.

HIRATA, Lucas. *Venda de imóveis no país cai 15% em 2015*. 2016. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,venda-de-imoveis-no-pais-cai-15-em-2015,10000017060>>. Acesso em: 03 dez. 2018

JANARY JÚNIOR. *Comissão especial vai discutir reforma da Lei de Recuperação de Empresas*. 2018. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/camaranoticias/noticias/INDUSTRIA-E-COMERCIO/558409-COMISSAO-ESPECIAL-VAI-DISCU-TIR-REFORMA-DA-LEI-DE-RECUPERACAO-DE-EMPRESAS.html>>. Acesso em: 25 out. 2018.

KATAOKA, Eduardo Takemi. *A recuperação judicial e o patrimônio de afetação*, in Revista dos Tribunais Rio de Janeiro, v. 6, jul./ago. 2014.

MACIEIRA, Hellen. *O registro da incorporação imobiliária e seus aspectos seguros com o regime de afetação – um estudo de caso da empresa Encol S.A.*, in Ciência Jurídica, n. 182, mar./abr. 2015.

MANTOAN, Victória. *Justiça aceita pedido de recuperação judicial da UTC*. 2017. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/empresas/5085778/justica-aceita-pedido-de-recuperacao-da-utc>>. Acesso em: 31 out. 2018.

MARCHESE, Augusto. *A incorporação imobiliária sob a égide do Patrimônio de Afetação, instituído pela lei n. 10.931 de 03.08.2004*. 2012. Disponível em: <<http://www.oab-sc.org.br/artigos/ldquo-a-incorporacao-imobiliaria-sob-egide-do-patrimonio-afetacao-instituido-pela-lei-n-10931-0308200/255>>. Acesso em 23 nov. 2018.

MARTINS, André Chateaubriand; BRAGANÇA, Gabriel José de Orleans e. *O instituto do Patrimônio em separado na recuperação judicial brasileira*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, v. 6, out./dez. 2017.

MAZZUCCO, Antonio Carlos C. *Recuperação Judicial e Patrimônio de Afetação*. 2017. Disponível em: <<http://www.mazzuccoemello.com/?p=5072>>. Acesso em: 22 nov. 2018.

MIRANDA, Cláudio Luiz de; BIASE, Nicholas Furlan Di. *A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação*, in Revista de Direito Recuperacional e Empresa, vol. 4/2017, abr./jun. 2017.

MOREIRA, Alberto Camiña; ROQUE, Andre Vasconcelos; COSTA, Daniel, Carnio; DELLORE, Luiz; SACRAMONE, Marcelo; FURTADO, Paulo. *Projeto de lei e recuperação judicial: O que vem por aí?* 2018. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/InsolvenciaemFoco/121,MI280109,61044-Projeto+de+lei+e+recuperacao+judicial+O+que+vem+por+ai>>. Acesso em: 25 out. 2018

MOTA, Jessica Cristina Coitinho. *Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias*, in Revista de Direito Imobiliário, v. 82, p. 155-181, jan./jun. 2017.

*Novos projetos de lei. Fiep*. 2018. Disponível em: <[http://www.fiepr.org.br/assuntosLegislativos/uploadAddress/Novos\\_Projetos\\_d\\_e\\_Lei\\_15.2018%5B81465%5D.pdf](http://www.fiepr.org.br/assuntosLegislativos/uploadAddress/Novos_Projetos_d_e_Lei_15.2018%5B81465%5D.pdf)>. Acesso em 21/11/2018.

OLIVA, Milena Donato. *Desvendando o patrimônio de afetação*. 2018. Disponível em: <<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/desvendando-o-patrimonio-de-afetacao-25102017>> Acesso em: 25 out. 2018

PAES, Paulo Caldas. *Patrimônio de afetação e a segurança jurídica do consumidor na incorporação imobiliária*. 2013. Disponível em : <[https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=10248](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=10248)>. Acesso em: 25 out. 2018

PAIVA, João Pedro Lamana. *Patrimônio de Afetação: Segurança Jurídica na Aquisição de Imóvel em Planta*. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=202>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

PDG apresenta 38 planos de recuperação judicial. 2017. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/empresas/4995272/pdg-apresenta-38-planos-de-recuperacao-judicial>>. Acesso em: 01 dez. 2018.

PINHEIRO, Elpídio Alves. *Patrimônio de afetação ou fraude fiscal*. 2014. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI206143,61044-Patrimonio+de+afetacao+ou+fraude+fiscal>>. Acesso em: 25 out. 2018

*Qual é (ou qual deveria ser) o impacto da recuperação judicial no patrimônio de afetação? Uma análise para além das recentes decisões judiciais*. 2017. Disponível em: <<http://exmpartners.com.br/exmnews/qual-e-ou-qual-deveria-ser-o-impacto-da-recuperacao-judicial-no-patrimonio-de-afetacao-uma-analise-para-alem-das-recentes-decisoes-judiciais/>>. Acesso em: 25 out. 2018

QUINTÃO, Chiara. *Projetos com afetação devem ser incluídos em recuperação de PDG Realty*. 2017. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/empresas/5039788/projetos-com-afetacao-devem-ser-incluidos-em-recuperacao-da-pdg-realty>>. Acesso em: 31 out. 2018.

ROCHA, Mauro Antônio. *O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária – uma visão crítica da lei*, in Doutrinas Essenciais de Direito Registral, vol 4, p. 513-527, dez. 2011.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. *Os direitos do compromissários comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis*, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais: RBD, São Paulo, v. 20, n. 76, p. 173-193, abr./jun. 2017.

SANTOS, Assione; FLORENTIN, Luis Miguel Roa; SALMAZO, Rodolfo. *O instituto do patrimônio de afetação e sua (in)compatibilidade face a recuperação judicial*. 2018. Disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/o-instituto-do-patrimonio-de-afetacao-e-sua-incompatibilidade-face-a-recuperacao-judicial/>>. Acesso em: 25 out. 2018.

SANTOS, Jocelito Sousa do. *Patrimônio de Afetação e Nova Lei de Falências – Aspectos Falimentares e Tributários*. 2005. Disponível em: <<https://www.classecontabil.com.br/patrimonio-de-afetacao-e-nova-lei-de-falencias-aspectos-falimentares-e-tributarios/>>. Acesso em: 23 nov. 2018.

SOARES JUNIOR, Fernando. *Imóvel na planta – SPE – Recuperação Judicial*. 2018. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI286471,41046-Imovel+na+planta+SPE+Recuperacao+Judicial>>. Acesso em: 25 out. 2018.

STURZENEGGER, Luiz Carlos. *A doutrina do “patrimônio de afetação” e o novo sistema de pagamentos brasileiro*, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, v. 11, p. 229, jan. 2001.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Incorporação imobiliária. Atualidade do regime jurídico instituído pela Lei 4.591/1964*, in Revista Forense, 376, Rio de Janeiro, Forense, 2004.

VALENTI, Graziella; QUINTÃO, Chiara. *PDG aprova plano de recuperação para R\$ 5 bilhões*. 2017. Disponível em: <<http://www.apemec.com.br/noticias-materia/12/01/2017/pdg-aprova-plano-de-recuperacao-para-r-5-bilhoes/>>.

Acesso em 31 out. 2018.

ZOGBI, Paula. *Bolha imobiliária? O que explica a ascensão e a queda do mercado imobiliário brasileiro em 10 anos*. 2018. Disponível em:

<<https://www.infomoney.com.br/imoveis/noticia/7164542/bolha-imobiliaria-que-explica-ascensao-queda-mercado-imobiliario-brasileiro-anos>>. Acesso em: 01 dez. 2018.