



NOVIDADES	NOTÍCIAS	CERTIDÃO	LEGISLAÇÃO	Pesquisar... 
LINKS	MERCOSUL	REGISTRADOR	AULA/PALESTRA	
SERVIÇOS	CIRCUNSCRIÇÃO	PERGUNTAS	GLOSSÁRIO	INSTITUCIONAL



## Novidades

### Patrimônio de Afetação: Segurança Jurídica Na Aquisição de Imóvel Em Planta

Consulta de Protocolo

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: SEGURANÇA JURÍDICA NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM PLANTA.



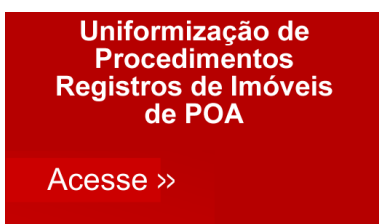
O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador.

Pesquisa de Satisfação

A lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004 instituiu o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável, enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos compradores dos imóveis que compõem a incorporação, com o objetivo de recuperar a construção civil com a venda de imóvel em planta pelos incorporadores imobiliários brasileiros, em face dos prejuízos causados por alguns empreendedores.

Tabela de Emolumentos

A adesão por este regime será efetivada quando da entrega do termo de opção junto a Secretaria da Receita Federal pelo incorporador / proprietário do lote e da afetação do terreno e das acessões constantes do processo de incorporação. pelo que se depreende dos dispositivos da referida lei, primeiramente, será realizada a averbação da afetação na Matrícula do Imóvel, no Registro de Imóveis, por ocasião do registro da incorporação (memorial), nos termos da Lei n. 4.591/1964 ou, no caso de incorporação já existente, em documento apartado poderá ser feita a opção – pelo incorporador – pelo regime especial de tributação.



A partir de então, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária sujeitos ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados da seara patrimonial do incorporador, não se comunicando; constituindo, portanto, um patrimônio separado, independente, destinado à efetiva consecução da obra e a entrega das unidades aos respectivos compradores. Logo, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas sobre as receitas auferidas no âmbito da incorporação.



Como se vê, se de um lado, para o incorporador, no campo fiscal, é positiva a opção pelo regime especial de tributação gerado pelo patrimônio de afetação, em virtude da redução da carga fiscal para 7% da receita mensal nos termos da pré-citada lei, por outro, pode ser prejudicial a escolha deste regime, eis que ficará reduzido o acervo patrimonial do incorporador que responderá pelos demais débitos.



No tocante ao adquirente, o regime de afetação gera maior credibilidade ao empreendimento, o que ocasionará um incremento nas vendas em planta, favorecendo os interessados na aquisição, em decorrência da separação patrimonial. Ressalta-se, contudo, de que não há garantia para estes de que a obra será executada, mas sim de que há um patrimônio reservado para tal finalidade. Com efeito, é facultado aos promissários-compradores o direito de fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação através de uma Comissão de Representantes ou, ainda, por interposta pessoa jurídica ou física por esta nomeada.

Sob o foco dos aspectos registrais, a escolha deste regime ocasiona a separação patrimonial, sendo que o patrimônio afetado será destinado exclusivamente ao empreendimento, e o remanescente para saldar as demais obrigações.

**Coleção  
Cartórios**

Acesse &gt;&gt;



## Atendimento

Segunda a sexta-feira  
Das 9h às 17h**Fone: (51) 3221-8747**Tv. Francisco de Leonardo Truda, 98-12º andar  
Centro Histórico • Porto Alegre • RS  
CEP 90010-050

## Trabalhe Conosco

Assim, pode-se afirmar que: (a) o patrimônio de afetação é uma “ficção”; (b) o patrimônio de afetação nasce com a averbação na matrícula do imóvel e é irretroatável; (c) a afetação poderá ser requerida no memorial de incorporação ou em momento posterior, mas até a conclusão da obra (habite-se); (d) tendo havido alguma alienação, é necessário a anuência dos futuros proprietários da unidade; (e) a fiscalização do patrimônio de afetação é cabível a Comissão de Representantes ou a pessoa por esta nomeada; (f) o patrimônio de afetação extinguir-se-á pela averbação da Construção ( habite-se), pelos registros dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos correspondentes compradores e, quando for o caso, pela extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financeira do empreendimento ou ainda ; (g) no caso de desistência da incorporação , isto é, usado o prazo de carência , se houver, uma vez restituídos aos compradores da unidade às quantias devidas, será igualmente extinto.

Por derradeiro, sugere-se que, após a apreciação do termo de opção pela Secretaria da Receita Federal, seja averbado no álbum imobiliário ou depositado no processo de incorporação o documento expedido pela mesma, a fim de comprovar a sua regular constituição perante os interessados na aquisição.

Feitas estas considerações, é imperioso reconhecer que com o patrimônio de afetação devidamente formalizado na Matrícula do Imóvel, as vendas em planta ocorrerão com maior freqüência, em virtude de os compradores e as financeiras estarem melhor protegidos, gerando, assim, novos negócios e recuperando à imagem junto aos adquirentes de boa-fé e ajudando no desenvolvimento econômico no Estado e no País: isso é Segurança Jurídica.

João Pedro Lamana Paiva

Registrador Público e Professor de Direito Registral