DESMISTIFICANDO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO



CBIC





DESMISTIFICANDO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

CBIC

FICHA TÉCNICA

Realização

Câmara Brasileira da Indústria
da Construção – CBIC

José Carlos Martins
Presidente

Coordenação

José Carlos Braide Nogueira da Gama
Vice-Presidente Jurídico da CBIC

Celso Petrucci
Vice-Presidente da Indústria Imobiliária da CBIC

Carlos Henrique Passos
Vice-Presidente de Habitação de Interesse Social da CBIC

Conteúdo

Erika Albuquerque Calheiros
Assessora Jurídica da CBIC

Andréia Moraes Mourão
Assessora jurídica da Ademi-DF

Rosane Machado Carneiro
Assessora jurídica do Sinduscon Chapecó

Bernardo Chezzi
Assessor jurídico do Sinduscon-BA

Equipe Técnica

Geórgia Grace Bernardes
Gerente de Negócios-Projetos

Ludmila Pires Fernandes
Gestora da Comissão da Indústria Imobiliária-CII

Apoio

Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia - Sinduscon-BA

Parte dessa obra reproduz, com pequenos ajustes, a Cartilha de Patrimônio de Afetação coordenada pelo Sinduscon-BA e elaborada por Chezzi Advogados.

Projeto Gráfico

Gadiolli Branding e Comunicação

DESMISTIFICANDO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Brasília-DF, maio de 2019

Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC
SBN - Quadra 01 - Bloco I - Ed Armando Monteiro Neto,
3º e 4º andar
CEP: 70040-913 | Telefone: (61) 3327-1013
www.cbic.org.br/juridico - www.facebook.com/cbicbrasil

CII COMISSÃO DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA | CONJUR CONSELHO JURÍDICO | CBIC



DESMISTIFICANDO A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

CBIC

SUMÁRIO

A CBIC — 11

PALAVRA DO PRESIDENTE DA CBIC — 12

PREFÁCIO DO VICE-PRESIDENTE JURÍDICO DA CBIC — 13

1. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA — 16

1.1 O que é uma incorporação imobiliária? — 16

1.2 Quem é a pessoa do incorporador? — 17

1.3 Quais são as responsabilidades de uma incorporação imobiliária? — 17

1.4 Quais as modalidades de contratos para a aquisição de unidade imobiliária? — 19

1.5 Quais as obrigações do incorporador? — 20

1.6 Quais os direitos do incorporador? — 22

1.7 Quais os procedimentos para o registro da incorporação? — 23

1.8 Quanto tempo leva para efetuar o registro? — 24

1.9 Quais são as possíveis formas de realização da incorporação? — 24

1.10 O incorporador pode desistir do empreendimento? Em quais casos? — 25

1.11 Após o prazo de carência, é possível a desistência do negócio pelo incorporador? Quais as consequências? — 26

1.12 O que acontece no caso de paralisação da obra? — 27

1.13 É possível haver resilição ou resolução nos contratos de incorporação imobiliária pelas partes? Quais os procedimentos e consequências jurídicas? — 27

1.13.1 Hipóteses de resolução contratual provocada pelo incorporador — 28

1.13.1.1 Atraso da obra: possibilidade de resolução contratual quando a obra ultrapassar o prazo de tolerância previsto na lei. — 28

1.13.1.1.1 O que é prazo de tolerância? — 28

1.13.1.2 Se o empreendimento for entregue após os 180 dias de tolerância, o que acontece? — 29

1.13.2 Hipóteses de desfazimento contratual provocado pelo adquirente — 30

1.13.2.1 Se houver distrato ou resolução por inadimplemento do adquirente, ele perderá tudo que pagou à incorporadora? — 30

1.13.2.2 A incorporadora poderá reter uma parte do valor que já foi pago pelo adquirente caso este desista do negócio? — 30

1.14 Pode o incorporador incorrer em algum tipo de infração criminal nos casos de atraso da obra ou não cumprimento das suas obrigações contratuais e legais previstas na Lei nº 4.591/64? Quais as penas que podem ser impostas? — 31

2. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO — 34

2.1 Legislação aplicável — 35

2.2 Composição do patrimônio de afetação — 36

2.3 Vinculação do patrimônio afetado — 37

2.4 Instituição — 38

3. GESTÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO — 44

3.1 Contas apartadas e acesso às informações financeiras — 44

3.2 Possibilidade de reembolso — 45

3.2.1 Valor do terreno — 45

3.2.2 Valores adiantados pelo incorporador — 46

3.3 Situação especial da aquisição do terreno mediante permuta por unidades — 46

3.4 Dominialidade do patrimônio afetado e capacidade de disposição — 46

3.5 Instituição de ônus sobre o terreno — 47

3.6 Cessão dos direitos creditórios — 47

4. COMISSÃO DE REPRESENTANTES 50

4.1 Poderes da Assembleia 51

4.2 Poderes e obrigações da comissão 52

4.3 O relatório físico financeiro da obra para a comissão 53

5. REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO (RET) 58

5.1 Dívida fiscal própria 58

5.2 Imposto reduzido 59

5.3 Requisitos de adesão ao RET 60

5.4 O pagamento é definitivo e específico da incorporação 61

5.5 Forma de pagamento 61

5.6 Escrituração contábil 61

6. EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO 64

6.1 Conclusão e entrega do empreendimento 64

6.2 Denúncia da incorporação 62

6.3 Liquidação da incorporação 66

6.3.1 Insuficiência do patrimônio afetado 67

6.4 Cancelamento da incorporação 67

7. INSERÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES 70

7.1 Informar sobre o regime de afetação 70

7.2 Previsão das hipóteses de reembolso 70

7.3 Utilização do patrimônio afetado como garantia 70

7.4 Apresentação da comissão 71

7.5 Comunicação 71

8. BOAS PRÁTICAS — 74

8.1 10 propostas para melhoria do controle da incorporação — 78

CONCLUSÃO — 78

ANEXOS — 82

Modelo de termo de afetação para Cartório de Imóveis — 82

Modelo de edital de convocação de Assembleia Geral de adquirentes — 83

Modelo de ata de Assembleia de eleição da Comissão de Representantes — 84

Termo de adesão ao Regime Tributário Especial (RET) — 87

PUBLICAÇÕES CBIC — 90



A CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) foi fundada em 1957, no estado do Rio de Janeiro. Sediada em Brasília, reúne 90 sindicatos e associações patronais do setor da construção, das 27 unidades da Federação.

Entidade empresarial por adesão voluntária, a CBIC representa politicamente o setor e promove a integração da cadeia produtiva da construção, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do País.

Dirigida por um Conselho de Administração eleito pelos associados, a CBIC atua por meio das suas comissões técnicas, quatro delas voltadas para as atividades-fim: Comissão de Infraestrutura (COINFRA); Comissão da Indústria Imobiliária (CII); Comissão de Habitação de Interesse Social (CHIS) e Comissão de Obras Industriais e Corporativas (COIC). Além destas, a CBIC possui ainda: Comissão de Política de Relações Trabalhistas (CPRT); Comissão de Materiais, Equipamentos, Serviços, Tecnologia, Qualidade e Produtividade (COMAT); Comissão do Meio Ambiente (CMA); Comissão de Responsabilidade Social (CRS); e o Conselho Jurídico (CONJUR). A CBIC conta, ainda, com outros órgãos técnicos: o Banco de Dados e o Fórum dos Seconcis.

A CBIC representa nacional e internacionalmente a indústria brasileira da construção. Também integra a Federação Interamericana da Indústria da Construção (FIIC), filiada à Confederação Internacional das Associações de Construção (CICA). A FIIC é a representante do setor da construção em toda a América Latina.

Visando a difusão de conhecimento técnico e de boas práticas no setor da construção, a CBIC realiza diversos eventos que contam com palestrantes especializados, numa ampla rede de relacionamento e oportunidade de aprendizado.

A CBIC é a entidade máxima representante do mercado imobiliário e da indústria da construção no Brasil e no exterior.

A CBIC REPRESENTA

90

ENTIDADES NAS

27

UNIDADES DA FEDERAÇÃO.

ISSO CORRESPONDE A MAIS DE

70 mil

EMPRESAS.

A CADEIA PRODUTIVA DO SETOR DA CONSTRUÇÃO REPRESENTA CERCA DE

7,3%

DO PIB BRASILEIRO.

É RESPONSÁVEL POR

52%

DO INVESTIMENTO EXECUTADO NO BRASIL

E EMPREGA CERCA DE

2 milhões

DE TRABALHADORES COM CARTEIRA ASSINADA.

PALAVRA DO PRESIDENTE DA CBIC



A incorporação imobiliária é um segmento importante da indústria da construção, com impacto decisivo não apenas no campo econômico – como gerador de riquezas e tributos; mas principalmente, na inserção social do cidadão – o acesso a moradia digna é fator essencial do crescimento pessoal e ordenamento das comunidades. Sendo atividade tão relevante, a incorporação imobiliária, hoje, carrega em si inovações tecnológicas e um conjunto de mecanismos destinados a torna-la uma atividade confiável tanto para o empreendedor quanto para o consumidor.

Um desses mecanismos é o patrimônio de afetação, instrumento criado para dar segurança jurídica aos empreendimentos e cuja aplicação foi decisiva para dar ao setor maturidade e condições de plena expansão. O bom funcionamento e o desenvolvimento da incorporação imobiliária, num ambiente de segurança e transparência, são objetivos estratégicos da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e foco de diversas atividades, entre elas a produção e disseminação de conteúdo qualificado sobre temas de relevância para o setor.

Nessa cartilha, lançamos luz sobre diversos temas inerentes à incorporação e explicamos, de forma didática, o que é e para o quê serve o patrimônio de afetação. Também oferecemos um capítulo dedicado a boas práticas, compartilhando iniciativas exitosas e que contribuem para o bom desempenho das empresas. Nosso objetivo é estimular o desenvolvimento do setor e oferecer às empresas o ferramental necessário para a melhor performance.

Bom proveito!

José Carlos Martins
Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção

PREFÁCIO DO VICE-PRESIDENTE JURÍDICO DA CBIC



A atividade de incorporação imobiliária é uma das mais complexas do mundo empresarial, devendo ser tratada com muito cuidado e responsabilidade pois envolve a garantia de um dos direitos básicos do cidadão e da maior importância para sua vida, a moradia. Atenta a isso, e cumprindo sua missão estratégica de fomentar as melhores práticas no mercado imobiliário brasileiro, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) coloca à disposição do setor essa cartilha, para orientar o empreendedor e estimular a tão desejada segurança jurídica.

O registro do memorial de incorporação é um ato preliminar, requisito legal e indispensável para o exercício da atividade do incorporador. Não pode o incorporador efetuar nenhuma venda de unidade imobiliária, antes ou durante a construção, sem antes ter o registro desse memorial realizado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Isto se dá, com a finalidade de trazer maior garantia ao comprador de que a unidade que ele estará adquirindo na planta seja exatamente aquela que irá receber quando da conclusão do empreendimento.

Também com o objetivo de dar maior garantia a essa atividade, surgiu o patrimônio de afetação, mecanismo em que cada empreendimento incorporado passa a funcionar como se uma empresa isolada fosse, de forma tal, que os recursos captados pelo incorporador sejam aplicados, única e exclusivamente, na realização daquele empreendimento.

Nessa cartilha, tratamos desses temas com profundidade, para tornar mais claras e acessíveis as normas estabelecidas na Lei nº 4.591/64 e na Lei nº 10.931/2004, do Patrimônio de Afetação. Nossa expectativa é oferecer ao empreendedor e aos profissionais da área o conhecimento necessário para executar seus empreendimentos com segurança.

Uma boa leitura!



José Carlos Braide Nogueira da Gama
Vice-Presidente Jurídico da CBIC





1. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.1 O QUE É UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?

A incorporação imobiliária é uma atividade empresarial, regulada pela Lei nº 4.591/64, exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas [1].

É por meio da incorporação que o incorporador realiza a venda antecipada das unidades imobiliárias, obtendo parte do capital necessário para a construção do empreendimento, seja ele formado por edifícios de unidades autônomas ou por unidades isoladas em lotes específicos [2].

A incorporação imobiliária, no entanto, somente poderá se efetivar, possibilitando ao incorporador a negociação de unidades, após o registro do Memorial de Incorporação junto ao cartório de Registro de Imóveis competente. Esse registro é fundamental tanto em casos de empreendimentos condominiais quanto nos casos de vendas de unidades isoladas em lotes específicos, pois visa dar garantias ao comprador, evitando fraudes.

Para tanto, será necessário que o incorporador apresente memorial contendo a titularidade sobre o terreno onde será erigida a unidade ou o conjunto imobiliário, a discriminação das frações ideais do terreno, a descrição e caracterização do futuro conjunto imobiliário e de suas unidades imobiliárias autônomas. Ou seja, é no Memorial de Incorporação onde todas as especificações técnicas, jurídicas e econômicas do empreendimento e da empresa devem ser especificados.

Além do Memorial, é necessário apresentar um rol de documentos técnicos e fiscais previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

Desta forma, o cliente, antes de comprar a unidade, tem a possibilidade de obter as informações acerca da idoneidade do incorporador e da edificação, podendo comparar os dados previsto no Memorial registrado com o imóvel que receberá ao final da obra.



[1] Lei nº 4.591/64, art. 28. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

[2] Lei nº 4.591/64, art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

1.2 QUEM É A PESSOA DO INCORPORADOR?

Incorporador é toda pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edifício composto de unidades autônomas, qualquer que seja a sua natureza ou destinação. Pela lei, podem assumir esta função: o proprietário, cessionário ou promitente comprador do terreno, o construtor ou o corretor de imóveis [3].



É o incorporador quem levará a termo a incorporação e se responsabilizará, conforme o caso, pela entrega, dentro de prazo, preço e condições determinadas, das obras concluídas.

1.3 QUAIS SÃO AS RESPONSABILIDADES DE UMA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA?

A incorporação imobiliária, por ser uma atividade complexa, demanda do incorporador alguns cuidados e responsabilidades perante os adquirente das unidades imobiliárias. Estas responsabilidades, em regra, estão descritas na Lei nº 4.591/64, mas também podem ser observadas em outras legislações, a exemplo do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor.

Uma das principais responsabilidades previstas nessas leis se refere à responsabilidade civil do incorporador pela inexecução parcial ou total da incorporação. Ou seja, caso haja atraso na obra, entrega de coisa diversa da prevista no registro da incorporação ou, ainda, o inadimplemento absoluto da obrigação de entregar a unidade imobiliária no prazo e preço acordados, responderá o incorporador por todos os prejuízos causados aos adquirentes, sendo possível, no entanto, ação regressiva contra o construtor, se a este couber a culpa.

[3] Lei nº 4.591/64, art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Importante ressaltar que a responsabilidade do incorporador não termina com a execução do contrato e a entrega da obra, pelo contrário. Após a entrega do imóvel é ainda possível a responsabilidade civil do incorporador pela solidez e segurança do solo e dos materiais empregados na construção do empreendimento e das unidades imobiliárias, segundo dispõe o Código Civil Brasileiro.

Mas não é só. O incorporador ainda pode ser responsabilizado administrativa e criminalmente caso venha a agir de forma ilegal durante as diversas etapas da atividade econômica desempenhada.

É sempre bom lembrar, que o adquirente-consumidor detém proteção especial no ordenamento jurídico brasileiro e, portanto, é necessário que o incorporador se atenha aos princípios da boa-fé, da transparência e da informação adequada tanto do produto quanto do serviço prestado, sob pena de ser responsabilizado civil, administrativamente e, inclusive, na seara criminal.

Por outro lado, em paralelo aos direitos próprios dos consumidores, o Código de Defesa do Consumidor também prevê que, nas relações de consumo, haja uma harmonização dos interesses dos participantes. Ou seja, uma compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico do país, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica prevista no artigo 170 da Constituição Federal.

Sendo assim, o ideal é que haja por parte do incorporador, respeito às normas legais e, sobretudo, aos direitos básicos dos consumidores, de forma tal que sua atividade econômica possa evoluir adequadamente, gerando emprego e renda. Em contrapartida, o Estado deve garantir que a proteção de direitos individuais não venham a suplantar os direitos coletivos nem tampouco causem prejuízos ao desenvolvimento econômico, afinal de contas, são as empresas que geram emprego e renda no país.



1.4 QUAIS AS MODALIDADES DE CONTRATOS PARA A AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA?



Para a efetivação de contratação de unidade imobiliária proveniente de incorporação, há dois tipos principais de contratos que podem ser celebrados:

1- **Promessa de compra e venda:** A promessa de compra e venda proveniente de incorporação imobiliária é espécie de **negócio jurídico preliminar irrevogável e irretratável** por meio do qual uma pessoa, física ou jurídica, denominada promitente vendedora (ou compromitente), se compromete a vender a outra, denominada promitente compradora (ou compromissária), bem imóvel por preço, condições e modos pactuados. Quando a aquisição da unidade imobiliária se der por promessa de compra e venda, somente será emitida a escritura definitiva da unidade adquirida após o pagamento do preço convencionado ou mediante instrumento de alienação fiduciária após a averbação da construção, caso não tenha havido o pagamento integral do preço.

2 - **Contrato de compra e venda com escritura definitiva:** O contrato de compra e venda proveniente de incorporação imobiliária é um tipo de negócio jurídico definitivo, o qual, via de regra, deve ser formalizado por meio de escritura pública [4]. A escritura, por seu turno, é o documento público oficial, elaborada pelo Cartório de Notas, que valida o acordo entre as partes mas que, para gerar seus efeitos jurídicos pertinentes, deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Durante a construção, se o cliente desejar formalizar a escritura pública do bem adquirido, poderá fazê-lo com a indicação apenas da fração ideal que corresponderá a unidade futura, tendo em vista que o imóvel ainda se encontra em fase de construção. Se feita no momento da entrega do bem, deverá constar a indicação da unidade pronta e não de sua fração ideal. Todavia, se existir saldo devedor, essa escritura pública poderá ser realizada com indicação de alienação fiduciária, que consiste na transferência feita pelo devedor ao credor da propriedade resolúvel e da posse indireta do bem imóvel, como garantia do pagamento integral do débito.

[4] Código Civil, art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

1.5 QUAIS AS OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR?

A primeira obrigação do incorporador recai sobre a obrigatoriedade de proceder o Registro da Incorporação (RI), em conformidade com as indicações do artigo 32 da Lei nº 4.951/64, como condição à negociação do empreendimento e suas unidades imobiliárias.

O objetivo principal desse registro é informar o comprador de que forma o projeto será executado, pois nele se tem a descrição de todas as especificações técnicas e econômicas do empreendimento, além da idoneidade do incorporador e da empresa construtora.

A comercialização das unidades do empreendimento, segundo o artigo 32 da referida lei, depende do RI [5]. Ou seja, enquanto não registrado no Registro de Imóveis competente, as unidades não podem ser disponibilizadas para venda ao público. Além disso, a legislação exige que o projeto seja executado da forma como foi aprovado pelo Estado, Município ou Distrito Federal, onde o projeto está arquivado, e que esteja em conformidade com os documentos apresentados no cartório por ocasião do registro da incorporação.

O Registro da Incorporação se traduz, portanto, como uma garantia ao adquirente de que aquele projeto que fora aprovado pela administração pública será entregue de acordo com os padrões informados e registrados.



Após esse procedimento e com o início das obras, a segunda preocupação do incorporador será indicar e manter o seu nome junto ao local da obra, com menção expressa à sua condição de incorporador, bem como informar a identificação do cartório competente e o número do registro do memorial de incorporação em todos os anúncios, divulgações, contratos e documentos relativos à incorporação.

[5] Lei nº 4.591/64, art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos(...).



Essa é uma obrigação primordial do incorporador: prestar informação clara, precisa e adequada. De acordo com o Código de Defesa do Consumidor, a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem são direitos básicos do consumidor e, portanto, devem ser observados [6].

Nesse sentido, quando da oferta e contratação com os possíveis adquirentes, o incorporador deverá prestar informações claras e precisas sobre o empreendimento. Tanto é assim que o artigo 35-A da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.786/2018, denominada de Lei dos Distratos Imobiliários, determina que o incorporador informe nos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, inclusive em quadro-resumo, as seguintes condições:

1. O preço total a ser pago pelo imóvel;

2. O valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

3. O valor referente à corretagem destacada do preço, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

4. A forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

5. Os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

6. As consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negritado para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

7. As taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

8. As informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 do CDC, em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

9. O prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

[6] CDC, art. 6º São direitos básicos do consumidor: III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

10. As informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

11. O número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente; e

12. O termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

Também constituem obrigações do incorporador:

– Proceder à revalidação do memorial de incorporação se, no prazo de 180 dias do registro provisório, não restar efetivada a incorporação;

– Fixar ou não, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento. Neste caso, ao fixar um prazo de carência para a desistência do empreendimento, o incorporador deverá informá-lo tanto no ato de registro da incorporação, como nos documentos preliminares de ajuste, não podendo, em caso algum, ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou de sua revalidação.

– Proceder a denúncia, por escrito, ao Registro de Imóveis e comunicar, também por escrito, cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, no caso de desistência da incorporação, devolvendo a integralidade dos valores porventura recebidos, sob pena de sua responsabilidade civil e criminal;

– Promover a celebração dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão competentes relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da convenção do condomínio quando efetivada a incorporação sem denúncia;

– Entregar o empreendimento dentro das especificações constantes do memorial de incorporação, com observância às normas de edificação e incorporação incidentes à espécie e;

– Requerer a averbação do habite-se quando da conclusão da construção.

Além dessas obrigações, há outras previstas na Lei nº 4.591/64 relacionadas ao regime de patrimônio de afetação, mas que serão tratadas em capítulo próprio desta cartilha.

1.6 QUAIS OS DIREITOS DO INCORPORADOR?

É direito do incorporador receber ou exigir o pagamento do preço pela aquisição da unidade imobiliária, na forma e nas condições do ajuste havido com o adquirente. Em caso de mora (atraso no pagamento), poderá exigir o adimplemento da obrigação de pagar, além os encargos previstos no contrato. Se for o caso de inadimplemento ab-

soluto, poderá, então, resolver de pleno direito a contratação dentro das condições e exigências estabelecidas em lei ou contrato.

Como garantia do recebimento do preço de aquisição do bem, poderá, ainda, o incorporador exercer o direito de retenção sobre a respectiva unidade até o efetivo pagamento do valor acordado, em conformidade com o artigo 52 da Lei nº 4.591/64 [7].

Considera-se também direito do incorporador, a desistência da incorporação. Todavia, esse direito somente poderá ser exercido se o prazo de carência fixado for devidamente averbado no cartório de Registro de Imóveis e, desde que, essa condição tenha sido informada aos adquirentes quando da negociação e da formalização do contrato.

1.7 QUAIS OS PROCEDIMENTOS PARA O REGISTRO DA INCORPORAÇÃO?

O registro da incorporação é realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis competente por intermédio de requerimento assinado pelo representante legal da empresa com firma reconhecida e deve ser acompanhado com os documentos previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/64.



[7] Lei nº 4.591/64, art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sôbre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador.

1.8 QUANTO TEMPO LEVA PARA EFETUAR O REGISTRO?

Segundo o parágrafo 2º do artigo 237-A da Lei dos Registros Públicos, o cartório de imóveis terá prazo máximo de 15 dias para fornecimento do número do registro da incorporação ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação [8].

1.9 QUAIS SÃO AS POSSÍVEIS FORMAS DE REALIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO?

Como o objetivo da incorporação é entregar a unidade imobiliária concluída, pela lei, existem três formas de realização:

1. **Por conta e risco do Incorporador:** Nesse tipo de construção, o incorporador compromete-se a construir (podendo terceirizar a construção) e a vender os futuros imóveis. A venda das unidades poderá ocorrer na planta, quando a edificação estiver em construção ou até mesmo quando já estiver concluída. Para poder comercializar as unidades, a incorporadora deve atender uma série de exigência, como registro da incorporação perante o Registro de Imóveis competente, dentre outros requisitos legais. Ao Incorporador caberá à venda por **"preço global"**, incluindo o valor do terreno e o da construção, bem como os risco do empreendimento. Ao comprador, caberá a responsabilidade do pagamento do preço na forma acordada e o pagamento do ITBI no momento da transmissão da propriedade calculado sobre o valor da unidade pronta. Essa primeira forma está descrita nos artigos 41 e 43 da Lei nº 4.591/64 [9]. No caso de patrimônio de afetação, haverá atribuições da Comissão de Representantes, destacada em capítulo próprio desta cartilha.

2. **Por empreitada:** Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo ou a preço reajustável por índices previamente determinados. Neste tipo de construção, o empreendimento é construído por empreiteira (em casos de terceirização), podendo também ser erguido pelo incorporador. Na **empreitada a preço fixo,** o **preço da construção será irreajustável,** independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas. Já na **empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas,** em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato. Nesta modalidade de incorporação exige-se a fiscalização pela Comissão de Representantes do condomínio edilício,

[8] Lei nº 6.015/73. Art. 237-A, § 2o Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.
[9] Lei nº 4.591/64, art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

não só em relação ao ritmo de evolução da obra, mas, sobretudo, quanto aos pagamentos das medições mensais do construtor [10].

3. **Por Administração:** Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, **também chamado "a preço de custo",** será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra e do ITBI sobre o valor da fração ideal do terreno, uma vez que as benfeitorias foram realizadas com recursos próprios [11]. O incorporador, neste caso, vende somente a fração ideal do terreno e é contratado, se também for construtora ou, contrata construtora, se não o for, para executar as obras em nome do condomínio, recebendo, por isso, uma taxa de administração. Neste regime, o vendedor se obriga à construção do imóvel segundo os critérios ditados pelos compradores, por intermédio de uma Comissão de Representantes, que é o órgão fiscalizador da incorporação e que cumpre o papel de intermediária entre os condôminos e o construtor-incorporador. Importante ressaltar que neste tipo de construção, a Comissão de Representantes do condomínio edilício tem a responsabilidade de efetivar o pagamento do custo integral da obra, além de zelar pelo tempo da construção e pela qualidade dos materiais utilizados. Desta forma, o construtor/incorporador contratado não será o único responsável pela construção. Portanto, é de bom alvitre que o comprador exija do incorporador a matrícula atualizada do imóvel com o respectivo registro do Memorial de Incorporação no cartório de Registro Imóveis competente.

1.10 O INCORPORADOR PODE DESISTIR DO EMPREENDIMENTO? EM QUAIS CASOS?

A desistência do empreendimento é chamada "Denúncia da incorporação". Segundo o artigo 34 da Lei nº 4.591/64 [12], o incorporador poderá fixar, para a efetivação da incorporação, o chamado prazo de carência, não superior a 180 dias, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

Com o fim de evitar que o incorporador inicie um empreendimento e não tenha condições de chegar à sua conclusão, a lei faculta ao empresário, após fazer a análise de viabilidade do negócio, definir um percentual de unidades que precisa vender no chamado prazo de carência e, assim, tornar viável o negócio.

[10] Lei nº 4.591/64, art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados. § 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas. § 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato. § 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.
[11] Lei nº 4.591/64, art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra (...).
[12] Lei nº 4.591/64, art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

Se, no prazo de carência, o número de unidades comercializadas for superior ao indicado no momento da incorporação, o empreendimento segue adiante, na forma prevista em contrato e a incorporação é efetivada. Se, no entanto, essa previsão não se concretizar, sendo o número de vendas inferior ao previsto no memorial, caberá ao incorporador denunciar a incorporação no cartório de Registro de Imóveis, bem como comunicar, também por escrito, cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal, devolvendo, devidamente corrigidos, todos os valores recebidos, inclusive despesas de corretagem.

1.11 APÓS O PRAZO DE CARÊNCIA, É POSSÍVEL A DESISTÊNCIA DO NEGÓCIO PELO INCORPORADOR? QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS?

Segundo o § 6º do art. 34 da Lei nº 4.591, o **prazo de carência é improrrogável** e, portanto, não passível de dilação [13]. Nesse sentido, o incorporador deverá, no prazo máximo de 60 dias, a contar do termo final do prazo de carência, promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da convenção do condomínio[14].

Se descumprida a obrigação de entrega dos contratos nos prazos fixados, a lei prevê algumas consequências. De acordo com o artigo 35 [15], o contrato ou ajuste preliminar poderá ser averbado no Registro de Imóveis, conferindo direito à obtenção compulsória do contrato correspondente. Ou seja, nesse caso, o adquirente poderá obter na justiça a obrigação de entrega deste contrato e ainda, fará jus a uma multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver pago ao incorporador.

Em resumo: uma vez consumadas todas as providências da chamada "primeira fase" do negócio de incorporação imobiliária, e ultrapassado o prazo de carência ou experimentação mercadológica do empreendimento, a vinculação do incorporador que opta pelo seu prosseguimento se torna definitiva, ou seja, não mais lhe será possível fugir às consequências decorrentes da não concretização do negócio, inclusive a obrigação de indenizar as perdas e danos porventura causados aos candidatos à aquisição de unidades.

No entanto, é plenamente possível haver o cancelamento da incorporação, quando não houver sido realizada venda das unidades e não tiver sido registrada, junto ao cartório de Registro de Imóveis competente, qualquer promessa de compra e venda. Nesse caso, o incorporador deverá apresentar requerimento ao cartório e declaração, sob sua responsabilidade, de que nenhuma unidade foi negociada.

[13] Lei nº 4.591/64, art. 34, § 6º O prazo de carência é improrrogável.
[14] Lei nº 4.591/64, art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do têrmo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acôrdo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. (Vide Lei nº 4.864/65 que altera o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias).
[15] Lei nº 4.591/64, art. 35, § 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente. § 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

1.12 O QUE ACONTECE NO CASO DE PARALISAÇÃO DA OBRA?

Ocorrendo paralisação da obra por mais de 30 dias ou atraso excessivo do andamento do empreendimento, poderá o juiz notificar o incorporador para que, no prazo mínimo de 30 dias, reinicie a obra ou torne a dar-lhe o andamento normal. Desatendida essa notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo de sua responsabilidade civil ou penal [16].

1.13 É POSSÍVEL HAVER A RESILIÇÃO OU RESOLUÇÃO DOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PELAS PARTES? QUAIS OS PROCEDIMENTOS E CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS?

Os contrato imobiliários, por expressa disposição legal, **são irretratáveis**. Ou seja, **não permitem o desfazimento unilateral do acordo (resilição unilateral)** [17].

O fundamento principal dessa irretratabilidade contratual é justamente a proteção dos promitentes compradores, pois evita que o negócio seja desfeito pelo vendedor sem nenhuma justificativa e, ainda, permite a adjudicação compulsória do imóvel por parte do comprador que registrar o instrumento contratual no cartório de Registro de Imóveis competente.

Lado outro, em relação as **resoluções por inadimplemento ou descumprimento contratual,** é de se atentar que, em período não muito distante, não existia no ordenamento jurídico brasileiro lei específica prevendo as consequências jurídicas das resoluções dos contratos imobiliários. O único artigo que tratava da matéria, remetia as consequências desse tipo de desfazimento, ao disposto no contrato entabulado entre as partes [18].

[16] Lei nº 4.591/64, art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas: II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa; VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra.

[17] Lei nº 4.591/64, art. 34, § 2º. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

[18] Lei nº 4.591/64, art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

No ano de 1990, houve uma tentativa de inserir algumas dessas consequências no Código de Defesa do Consumidor. No entanto, o Presidente da República, à época, entendeu por vetar o parágrafo primeiro do artigo 53 do Código o qual dizia o seguinte: "o devedor inadimplente terá direito a compensação ou à restituição das parcelas quitadas à data da resolução contratual, monetariamente atualizada, **descontada a vantagem econômica auferida com a fruição".**

Esse parágrafo foi **vetado** pelo Presidente da República pois, segundo ele, **seria necessário "dar disciplina mais adequada à resolução dos contratos de compra e venda, por inadimplência do comprador. A venda de bens mediante pagamento em prestações acarreta diversos custos para o vendedor, que não foram contemplados na formulação do dispositivo. A restituição das prestações, monetariamente corrigidas, sem levar em conta esses aspectos, implica tratamento iníquo, de conseqüências imprevisíveis e danosas para os diversos setores da economia".**

Desde então, as consequências jurídicas das **resoluções** dos contratos imobiliários vinham sendo definidas pelo Poder Judiciário e diversos foram os entendimentos sobre a matéria, causando enorme insegurança jurídica para o setor.

No final do ano de 2018, no entanto, foi publicada a **"Lei dos Distratos"** (Lei nº 13.786) que veio para alterar a Lei nº 4.591/64, disciplinando sobre as resoluções dos contratos imobiliários e os casos de distratos, resolvendo o problema da insegurança jurídica causada pela ausência de norma.

Para que se entenda melhor o que seria resilição e resolução faz-se necessário fazer a distinção.

a) **RESILIÇÃO:** Ocorre quando o contrato é desfeito por vontade das partes. A resilição pode ser **unilateral** (quando só uma das partes quis a extinção) ou **bilateral ou distrato** (quando as partes, de comum acordo, optarem por essa solução).

b) **RESOLUÇÃO:** Ocorre quando o contrato é extinto em razão do descumprimento daquilo que havia sido combinado ou por inadimplemento contratual.

Vejamos quais são as consequências jurídicas das resoluções dos contratos imobiliários e dos distratos, introduzidas pela Lei nº 13.786/2018:

1.13.1 HIPÓTESES DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL PROVOCADA PELO INCORPORADOR

1.13.1.1 ATRASO DA OBRA: POSSIBILIDADE DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL QUANDO A OBRA ULTRAPASSAR O PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NA LEI.

Preliminarmente, é necessário esclarecer o que seria o prazo de tolerância.

1.13.1.1.1 O QUE É PRAZO DE TOLERÂNCIA?

Prazo de tolerância é a possibilidade, prevista expressamente no contrato, de dilação do prazo de entrega do imóvel. Isto porque, na maioria dos casos, fatores imprevisíveis podem afetar o curso normal do andamento dos trabalhos, prejudicando, sobremaneira a incorporação.

De acordo com o Superior Tribunal de Justiça (STJ), "existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratempos. Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção no instrumento contratual, desde que razoáveis, de condições e formas de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra, o qual foi, na realidade, apenas estimado, tanto que a própria lei de regência disciplinou tal questão, conforme previsão do "art. 48", § 2º, da Lei n. 4.591/1964. Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC) [19]

Esse entendimento do STJ, então, foi positivado pelo legislador ao inserir a cláusula de tolerância expressamente no artigo 43-A da Lei nº 4.591-64, vejamos:

"Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador".

1.13.1.2 SE O EMPREENDIMENTO FOR ENTREGUE APÓS OS 180 DIAS DE TOLERÂNCIA, O QUE ACONTECE?

A Lei dos Distratos permitiu ao adquirente duas possibilidades de solução [20]:

1) Não mais havendo interesse na unidade imobiliária, o adquirente poderá optar por pedir cumulativamente a resolução do contrato com a devolução de todo o valor pago e o pagamento da multa contratualmente estabelecida. Neste caso, a incorporadora deverá fazer o pagamento em até 60 dias corridos, contados da resolução, acrescidos de correção monetária.

2) Havendo interesse no recebimento da unidade, o adquirente pode decidir por não promover a resolução do contrato, ainda que se tenha ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias. Nesse caso, o adquirente, quando receber o imóvel, terá direito à indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, acrescida de correção monetária.

[19] Informativo nº 612 Superior Tribunal de Justiça -STJ.
[20] Lei nº 4.591/64, art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)
§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)
§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)
§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

1.13.2. HIPÓTESES DE DESFAZIMENTO CONTRATUAL PROVOCADO PELO ADQUIRENTE

1.13.2.1 SE HOUVER DISTRATO OU RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE, ELE PERDERÁ TUDO QUE PAGOU À INCORPORADORA?

NÃO. O art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) proíbe a chamada "cláusula de decaimento" nas relações de consumo. Ou seja, considera nula de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado [21].

1.13.2.2 A INCORPORADORA PODERÁ RETER UMA PARTE DO VALOR QUE JÁ FOI PAGO PELO ADQUIRENTE CASO ESTE DESISTA DO NEGÓCIO?

SIM. Segundo o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64 [22], poderá o incorporador reter, em regra, a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder a 25% da quantia paga ou 50% se a incorporação estiver submetida ao patrimônio de afetação.

Todavia, caso o desfazimento do contrato venha a ocorrer após a disponibilização do bem, poderá o incorporador reter, ainda, as quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores, demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

Além disso, caso o adquirente tenha residido no imóvel (ou pelo menos teve a possibilidade de morar ou alugar), tendo, portanto, a disponibilidade econômica sobre o bem, será devido valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*.

Os valores, porventura devidos, deverão ser devolvidos ao comprador no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo

[21] CDC. Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

[22] Lei nº 4.591/64, art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores: I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die; IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

órgão público municipal competente, se a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação ou, em 180 (cento e oitenta) dias contados da data do desfazimento do contrato, caso a incorporação não esteja submetida a este regime.

1.14 PODE O INCORPORADOR INCORRER EM ALGUM TIPO DE INFRAÇÃO CRIMINAL NOS CASOS DE ATRASO DA OBRA OU NÃO CUMPRIMENTO DAS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E LEGAIS PREVISTAS NA LEI Nº 4.591/64? QUAIS AS PENAS QUE PODEM SER IMPOSTAS?

SIM. Segundo o art. 65 da Lei nº 4.591/64 [23] é crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações, sujeitando o infrator a uma pena de 1 a 4 anos e multa de 5 a 50 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no país.

Além de constituir crime contra a economia popular, são consideradas contravenções (infrações de menor potencial ofensivo) relativas à economia popular, deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo de 60 dias (ressalvados os casos de denúncia à incorporação) de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da convenção do condomínio, bem como paralisar a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa [24].

Incidindo o incorporador nas contravenções acima, estará sujeito à pena de multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no país.

Mas não é só, nos casos de fraude, poderá ainda o incorporador responder por crime de estelionato, previsto no Código Penal ou, nos casos de publicidade enganosa, abusiva ou, ainda, de informação dolosamente falsa, poderá responder por crimes contra as relações de consumo previstos no Código de Defesa do Consumidor.

[23] Lei nº 4.591/64, art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sôbre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sôbre a construção das edificações.
[24] Lei nº 4.591/64, art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951: I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei; II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei; III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus § § 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio; IV - (VETADO). V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei; VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.





2. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

2. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Seja por motivos de melhores práticas em termo de governança e transparência na gestão econômico-financeira de uma incorporação, inclusive para obtenção de financiamentos, seja para encontrar melhores alíquotas de impostos federais[25], muitos incorporadores vêm adotando o regime de patrimônio de afetação em seus empreendimentos.

Afetar o patrimônio significa separar determinados bens em um núcleo patrimonial diferente do patrimônio total da empresa, e vinculá-lo ao empreendimento que será construído. Dessa forma, garante-se que os valores confiados pelos adquirentes ao incorporador sejam realmente destinados ao empreendimento, tanto para a construção em si, como para os gastos acessórios. Os bens continuam sendo de propriedade do incorporador, mas estão "afetados" para um propósito específico, que é a realização e conclusão do empreendimento.

O núcleo patrimonial afetado também será afastado dos riscos assumidos pela empresa que sejam estranhos à obra. Assim, por exemplo, os valores recebidos pela venda das unidades não poderão ser usados para cobrir dívidas que não estejam relacionadas ao próprio empreendimento.

O patrimônio de afetação é uma forma de dar segurança e confiabilidade aos adquirentes para que se sintam confortáveis com a aquisição de unidades imobiliárias que ainda serão construídas. Instituições financeiras também veem com bons olhos a sua utilização, sendo expediente comum inclusive o condicionamento de concessão de financiamento ao registro da afetação na incorporação.

Por isso, é um importante instrumento para o desenvolvimento imobiliário.



2.1 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A seguir, o arcabouço normativo que regulamenta o patrimônio de afetação utilizado para a confecção deste material:

Lei Federal 4.591/64	A Lei Federal 4.591/64 regula as questões relacionadas a condomínios e incorporações imobiliárias. Contudo, originalmente, não regulava o patrimônio de afetação, advindo a Lei Federal 10.931/04 para adicionar um capítulo referente ao instituto.[26]
Lei Federal 10.931/04	A Lei Federal 10.931/04, por sua vez, foi a que finalmente alterou a Lei Federal de 4.591/64 para acrescentar o capítulo I-A, do art. 31-a a 31-F, que trata do patrimônio de afetação. Além das alterações promovidas na legislação mais antiga, a nova lei trouxe uma série de dispositivos próprios que regulam a questão da afetação e o Regime Tributário Especial (RET) ao qual podem ser submetidas as incorporações.[27]
Instrução Normativa da Receita Federal 1.435 de 30 de dezembro de 2013	Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil[28].

[25] - Nos termos da Lei Federal 10.931 de 2004, as incorporações que estiverem submetidas ao regime de patrimônio de afetação terão um uma alíquota tributária reduzida e única para quatro tributos diferenciados. A alíquota aplicada atualmente é de 4% (quatro por cento) para incorporações, e de 1% (um por cento) para empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) cujo valor de unidade seja de até R$100.000(cem mil reais). Esta alíquota vige, a priori, até o dia 31/12/2018.
[26] - Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm
[27] - Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm
[28] - Disponível em: http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=4891 5&visao=anotado

2.2 COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Como já explanado, a adesão ao patrimônio de afetação significa destinar bens à garantia de conclusão da incorporação imobiliária. O ativo afetado é composto por diferentes itens.

Terreno e acessões	O terreno no qual o empreendimento será realizado faz parte do patrimônio de afetação, assim como todas as construções nele realizadas.
Equipamentos e materiais de construção	O material de construção adquirido para obra, desde cimento, tijolos, vidros, alumínio, etc. Também os equipamentos, à exemplo de gruas, guindastes, etc.
Recebíveis e créditos referentes à alienação das unidades	Todas as parcelas provenientes das vendas das unidades, até o limite necessário à conclusão da obra. Não há a afetação total das receitas do negócio, somente da soma necessária à consecução da edificação, demais obrigações acessórias e entrega aos adquirentes. Por isso, os valores que excedam esse valor necessário à conclusão da obra estão excluídos do patrimônio (Lei 4.591/64, art. 31-A, §8°, I)[29]. É onde está o lucro do incorporador.
Valores e créditos relativos a financiamento	Crédito decorrente de financiamento obtido junto a instituições financeiras para o qual constituída garantia (hipoteca ou alienação fiduciária) sobre o imóvel do empreendimento, ou sobre os recebíveis pelas unidades.

[29] - Lei Federal 4.591/64, 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. (...)§ 8o Excluem-se do patrimônio de afetação: I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

2.3 VINCULAÇÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO

A que se destina garantir especificamente o patrimônio de afetação? O patrimônio afetado vincula-se a algumas garantias em benefício do empreendimento e dos direitos de terceiros dele decorrentes.

A conclusão da obra	Toda a obra é garantida pelo patrimônio de afetação. Da fundação até o acabamento, com a entrega aos adquirentes. Por esse motivo que a averbação de afetação no registro de imóveis poderá ser baixada após a conclusão da obra e averbada a construção, dentre outros requisitos.
Débitos trabalhistas, tributários e previdenciários relacionados à incorporação	Além da edificação em si, devem ser observadas todas as obrigações que são inerentes a uma incorporação. Todos os débitos relativos aos trabalhadores do empreendimento, os débitos previdenciários e os impostos devidos (Regime Tributário especial, IPTU) também são garantidos pelo patrimônio de afetação.
Débitos com fornecedores da incorporação	Qualquer obrigação assumida pela incorporadora cujo produto tenha sido destinado à obra é garantida pelo patrimônio de afetação. A exemplo de aluguel de maquinário, compra de material, prestadores de serviço, etc.
Débitos com a instituição financeira	Se houver financiamento da obra, também está inclusa a garantia de adimplemento à instituição financeira.

Importante lembrar que débitos da empresa incorporadora não relacionados à incorporação não poderão alcançar o patrimônio afetado. Inclusive, a incorporadora deverá tomar os cuidados necessários para garantir a proteção desse patrimônio, até mesmo, conforme for o caso, nas vias judiciais.

Com a afetação, os bens se tornam impenhoráveis por dívidas estranhas à incorporação. Em se tratando de contingências que não tenham origem na própria obra, nem o terreno, os ativos da obra, nem os valores depositados em conta específica do empreendimento, poderão ser penhorados ou sofrerem qualquer tipo de contingência.

Por isso, se algum procedimento judicial tentar alcançar esses bens, caberá à incorporadora demonstrar judicialmente que esses valores são impenhoráveis em decorrência da proteção concedida pela afetação.

2.4 INSTITUIÇÃO

A instituição do patrimônio de afetação é um procedimento realizado perante o Cartório de Imóveis competente, mediante averbação na matrícula do imóvel.

Para isso, deve ser apresentado ao oficial de registro o termo de afetação (modelo no anexo I), assinado pelo representante da incorporadora, indicando que se quer adotar o regime de afetação para aquela incorporação.

Informações necessárias à instituição do patrimônio de afetação:

Obrigatoriedade da instituição	Não há obrigatoriedade. A instituição do patrimônio de afetação é uma faculdade do incorporador, que pode optar pela afetação ou não, a seu critério (art. 31 A da Lei Federal 4.591/64)[30].
Possibilidade de desistência	A instituição de patrimônio de afetação é irretratável. Uma vez optado no Cartório de Imóveis, não há como voltar atrás da afetação. As hipóteses de extinção, definidas pelo art. 31 da Lei Federal 4.591/64[31], são: (I) a conclusão do empreendimento; (II) a liquidação; e (III) a denúncia. Cada uma das hipóteses será tratada no tópico 9 deste manual.
Quando a afetação pode ser realizada	A afetação pode ser feita a qualquer momento, seja concomitantemente à incorporação, seja posteriormente, até a conclusão do empreendimento.

Documentos que devem ser apresentados	Se a instituição for concomitante ao registro do memorial de incorporação, basta acrescentar aos documentos da incorporação o termo de afetação devidamente assinado, sempre com firma reconhecida.[32]
	Caso seja feito em momento posterior, além do termo de afetação assinado, o Código de Normas de Serviços Extrajudiciais da Bahia preceitua que deverão ser atualizadas todas as certidões que são apresentadas com o memorial de incorporação, listadas no art. 32 da Lei Federal 4.591/64[33] atualizadas (art. 1.414 do Código de Normas).

[30] - Lei Federal 4.591/64, 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.

[31] - Lei Federal 4.591/64, Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e III - liquidação deliberada pela Assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

[32] - Tendo em vista que o procedimento de instituição de patrimônio de afetação, quando realizado em momento diverso do registro do memorial de incorporação, exige apresentação de todas as certidões indicadas no art. 32 da Lei Federal 4.591, recomenda-se que seja realizado em concomitância ao memorial de incorporação.

[33] - Lei Federal 4.591/64. Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no Cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos: a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado; b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador; c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros; d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes; e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída; f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições; g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei; h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra; i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão; j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações; l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39; m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31; n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34); o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos. p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

Legitimados para requerer a afetação	O termo de requisição da afetação deve ser assinado pelo representante da incorporadora (com contrato social e/ou procuração em anexo, que atribua poderes específicos ao representante). Além dele, devem assinar também: (I) aqueles que possuam compromisso de compra e venda do terreno a seu favor, registrados na matrícula do imóvel; (II) os proprietários do terreno, caso não sejam os incorporadores; e (III) eventuais adquirentes de unidades com os respectivos títulos registrados (exigência específica do Código de Normas da Bahia, art. 1.416[34], II)

[34] - Código de Normas Extrajudiciais do Estado da Bahia, art. 1.416. Constitui impedimento à averbação da constituição do patrimônio de afetação as seguintes circunstâncias, isolada ou cumulativamente ocorrentes: I. existência de ônus reais sobre o imóvel, exceto os constituídos para garantia do pagamento do preço de sua aquisição para a incorporação ou cumprimento de obrigação de construir o empreendimento; II. ausência de assinatura, no termo de constituição, dos proprietários do terreno, quando ficar reservada na sua esfera patrimonial percentual do imóvel, ou de eventuais adquirentes com os respectivos títulos registrados; III. existência de cláusula de inalienabilidade, gravando o imóvel; IV. registro de hipoteca cedular; V. registro de penhora decorrente de execução judicial da dívida ativa da Previdência Social; VI. registro de arresto, penhora e sequestro; VII. quando forem positivas a Certidão Negativa de Débito - CND da Previdência Social e a certidão conjunta de tributos federais e dívida ativa da União; VIII. sendo positiva a certidão de decretação de falência; IX. quando, cumulativamente, estiver averbada a construção do empreendimento, registrados os títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, confirmada a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento.

Contingências sobre o imóvel (hipoteca, alienação fiduciária, penhora...)	A existência de ônus na matrícula não impede a averbação[35] do patrimônio de afetação, desde que o ônus seja relacionado à realização do empreendimento (art. 31B, Lei Federal 4.591/64)[36]. Se houver, por exemplo, a hipoteca de financiamento da obra, é possível a averbação do termo de afetação. O que é vedado é a afetação de imóvel que esteja dado em garantia em contrato cuja origem não guarde relação com o empreendimento. O Código de Normas do TJBA (art. 1.416[37]) tipifica as causas de impedimento de averbação do patrimônio de afetação. São elas: (I) existência de ônus na matrícula não relacionado ao empreendimento; (II) ausência de alguma assinatura dentre as exigidas; (III) existência de cláusula de inalienabilidade averbada na matrícula do terreno; (IV) penhora, arresto e sequestro averbados na matrícula do terreno; e (V) quando a certidão de débitos conjuntos (CND) da Receita Federal for positiva.
Possibilidade de instituição de mais de um patrimônio de afetação em uma única incorporação	Em caso de conjunto de edificações, com mais de uma torre, por exemplo, é possível a instituição de um patrimônio de afetação para cada uma (Lei Federal 4.591/64, art. 31 A, §9)[38]. Esse é um expediente utilizado especialmente para empreendimentos faseados[39]. Pode ser aplicado para torres, conjunto de casas, lotes[40], e demais grupos de unidades autônomas que se queira separar de outro. Nesses casos, a intenção de instituir mais de um patrimônio de afetação deverá ser declarada necessariamente no memorial de incorporação.

[35] - O registro tem por finalidade escriturar os atos translativos ou declaratórios da propriedade imóvel e os constitutivos de direitos reais. A averbação, por sua vez, tem por finalidade escriturar as alterações e extinções do ato de registro e da própria matrícula. No caso de patrimônio de afetação, é feita averbação por não existir alteração na propriedade do imóvel ou instituição de direito real, mas simples alteração de finalidade daquele patrimônio. 17 - A Medida Provisória 759 de 2016 regulamentou a instituição dos condomínios de lotes ao alterar o Código Civil, inserindo o Capítulo VII do Título III do livro III da Parte Especial, intitulado "Do Condomínio de Lotes". Até então, inexistia legislação específica sobre o assunto, gerando grande polêmica entre os doutrinadores da área sobre a possibilidade.

[36] - 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. Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

[37] - Vide nota 5.

[38] - Lei Federal 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.(...) § 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os: I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º , alínea "b").§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

[39] - É entendido como empreendimento faseado aquele cuja a execução é divida em etapas. Assim, apesar de se tratar de uma única incorporação, existem prazos diferentes para a entrega de cada torre, ou conjunto de casas, por exemplo. Nesses casos, é facultado ao incorporador a instituição de mais de um patrimônio de afetação, sendo um para cada etapa. Para tanto, a intenção de se criar mais de um patrimônio de afetação deverá ser informada no memorial de incorporação.

[40] - A Medida Provisória 759 de 2016 regulamentou a instituição dos condomínios de lotes ao alterar o Código Civil, inserindo o Capítulo VII do Título III do livro III da Parte Especial, intitulado "Do Condomínio de Lotes". Até então, inexistia legislação específica sobre o assunto, gerando grande polêmica entre os doutrinadores da área sobre a possibilidade.





3. GESTÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO

3. GESTÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO

A gestão do patrimônio afetado é exclusiva do incorporador. O direito de geri-lo está atrelado a deveres específicos, a fim de tutelar o interesse de todos os envolvidos e garantir a lisura dos processos e a finalidade da afetação.

3.1 CONTAS APARTADAS E ACESSO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Para evidenciar a separação do patrimônio afetado dos demais ativos e obrigações contraídas pelo incorporador, a lei determina uma contabilidade própria e uma conta bancária autônoma. As informações fiscais, financeiras e contábeis deverão estar organizadas para consulta, sob requerimento, do adquirente interessado, através da Comissão de Representantes. Trimestralmente, como se consolida nesta cartilha, o incorporador deverá também enviar aos adquirentes um relatório geral sobre o andamento da obra e essas condições financeiras do empreendimento[41] - a este título, vide Item 4.3 desta Cartilha.



[41] - Lei Federal 4.591/64, Art. 31-D, Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes; V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

3.2 POSSIBILIDADE DE REEMBOLSO

A movimentação da conta corrente do empreendimento no qual houve afetação possui regras específicas. Não é autorizado ao incorporador dispor livremente das quantias que sejam nela depositadas antes do término da obra. A lei autoriza a movimentação como reembolso, assim chamado porque ainda não houve o pagamento de todas as obrigações e apuração do lucro final do empreendimento. Desta forma, autoriza-se que algumas despesas sejam reembolsadas pelo incorporador ao longo da incorporação, como o valor do terreno e eventuais investimentos realizados.

3.2.1 VALOR DO TERRENO

Quando houver sido adiantados valores para aquisição do terreno por parte da incorporadora, estes investimentos poderão ser reembolsados à medida que as unidades imobiliárias forem vendidas. O reembolso ocorre unicamente quando há a alienação da unidade, na proporção de sua fração ideal (Lei Federal 4.591/64, art. 31 A, §7º[42]). Por isso, do valor pago pelo adquirente, poderá ser reembolsado o correspondente ao valor terreno da unidade adquirida. O restante, correspondente à construção e lucro da empresa, será destinado ao patrimônio de afetação.

Suponha-se que o incorporador tenha adquirido por R$1.000.000,00 (um milhão de reais) o terreno da incorporação e queira vender 10 (dez) unidades, cada uma com a fração ideal da incorporação de 10% (dez por cento). Cada unidade deverá reembolsar o incorporador no valor de R$100.000,00 (cem mil reais), que corresponde a sua fração do terreno. Se uma unidade, por exemplo, for vendida por R$500.000,00 (quinhentos mil reais) dividida em 4 parcelas de R$125.000,00, (cento e vinte e cinco mil reais) logo na primeira parcela, R$100.000,00 (cem mil reais) vão para o incorporador, a título de reembolso, e R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) vão para o patrimônio de afetação, por exceder a proporção da fração ideal do terreno reembolsável. Já nas parcelas seguintes, todo o valor irá para o patrimônio de afetação, já que o valor correspondente à fração que aquela unidade representa na aquisição do terreno já foi devidamente reembolsado.

Essa lógica é aplicável apenas quando houver prévio investimento da incorporadora na compra do terreno, a ser reembolsado pelo patrimônio. Note-se que quando forem ajustadas parcelas a serem pagas pela aquisição do terreno ao longo a execução da obra, após instituído o patrimônio de afetação, essas parcelas deverão entrar no fluxo do de caixa do PA, como despesa da execução.

[42] - Lei Federal 4.591/64, Art. 31-A, ∫ 7º :O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

3.2.2 VALORES ADIANTADOS PELO INCORPORADOR

Também poderão ser reembolsados aqueles valores que foram adiantados pelo incorporador, inclusive com relação a despesas para consecução do empreendimento realizadas antes das vendas das unidades. Todos os valores que tenham sido investidos previamente, que não sejam oriundos de financiamento para a obra ou de venda de unidades, poderão ser reembolsados à medida que as unidades foram sendo vendidas, conforme artigo 31 A, §6º da Lei Federal 4.591/64[43].

Nesse caso, a lei não estabeleceu metodologia especial para o reembolso, como no valor do terreno. É aprazível o entendimento segundo o qual estes reembolsos possam ser feitos desde que não se comprometa a liquidez da obra e o adimplemento das despesas correntes do empreendimento, durante a afetação.

3.3 SITUAÇÃO ESPECIAL DA AQUISIÇÃO DO TERRENO MEDIANTE PERMUTA POR UNIDADES

Nos casos de aquisição do imóvel para incorporação mediante permuta por unidades imobiliárias[44], o entendimento é que, pelo fato de não ter havido investimento no terreno, não há o que reembolsar. Assim, a integralidade das parcelas pagas pelos adquirentes deve ser destinada ao patrimônio de afetação, salvo existir outra hipótese de reembolso, que não o terreno.

3.4 DOMINIALIDADE DO PATRIMÔNIO AFETADO E CAPACIDADE DE DISPOSIÇÃO

Os bens continuam sendo de dominialidade da incorporadora, mas com características especiais, que limitam o gozo desta propriedade. O que muda é que, a partir da afetação, os bens servirão à conclusão do empreendimento, não podendo ser usados para outras finalidades. Assim, por exemplo, o terreno só poderá ser dado em garantia em financiamento destinado àquela obra.

Os bens se tornam incomunicáveis com o restante do patrimônio da incorporadora e não poderão responder por nenhum débito que seja posterior à afetação.

[43] - Lei Federal 4.591/64, Art. 31-A, § 6º: Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.
[44] - Aplica-se o mesmo entendimento para a construção em condomínio, quando os coproprietários contratam um construtor para erguer um edifício. Há uma discussão se a construção em condomínio trata-se ou não de uma incorporação imobiliária.

Importante lembrar que inclusive as unidades imobiliárias do estoque, que ainda não foram vendidas, permanecem na esfera patrimonial do incorporador, mas afetadas para a finalização da construção e seus compromissos. Isto quer dizer que o incorporador poderá delas dispor, desde que haja saldo suficiente para a conclusão da obra e adimplemento de suas obrigações.



3.5 INSTITUIÇÃO DE ÔNUS SOBRE O TERRENO

É possível a instituição de ônus sobre o imóvel afetado, dependendo da natureza do crédito. As operações autorizadas a utilizar o imóvel afetado como garantia são aquelas que se destinam justamente a subsidiar o próprio empreendimento. (Lei Federal 4.591/64, art. 31-A, § 3º[45]).

3.6 CESSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

O incorporador poderá ceder plena ou fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da venda das unidades do empreendimento. Contudo, os recursos angariados com essa cessão serão integrados ao patrimônio de afetação e só poderão estar à livre disposição do incorporador após o término da incorporação ou se excederem o montante necessário para o término e a individualização das unidades.

Lembrando que, se esses valores corresponderem a gastos que já foram realizados pela incorporadora, despesas prévias, pode o incorporador reavê-los mediante reembolso.

[45] - Lei Federal 4.591/64, Art. 31-A, ∫ 3º: Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.





4. COMISSÃO DE REPRESENTANTES

4. COMISSÃO DE REPRESENTANTES

A comissão em relevo é a representação de todos os adquirentes perante o incorporador. É a via por meio da qual se manifestam os direitos dos adquirentes. É possível afirmar, por isso, que goza de prerrogativas perante o incorporador e de obrigações perante os demais, respondendo sempre à Assembleia de adquirentes.

O grupo é composto por, no mínimo, 3 adquirentes. Não existe prazo na lei para a sua instituição, mas o indicado é que sejam definidos os seus componentes antes do início da construção do empreendimento, dado que uma das finalidades precípuas da Comissão é a fiscalização e acompanhamento da obra.

Uma vez que já tenha sido instituída a comissão, os novos adquirentes deverão ser informados sobre quem são os componentes, podendo ser anexada cópia da ata de Assembleia ao contrato assinado com o incorporador.

A Comissão poderá ser formada no contrato de construção, ou por eleição em Assembleia , nos termos do art. 50 da Lei Federal 4.591/64[46]. Essa Assembleia poderá ser convocada pela própria incorporadora, enviando edital de convocação a todos os adquirentes (modelo no anexo II).

É recomendável a formalização desta a Assembleia em ata (modelo no anexo III) e o seu registro no Cartório de Títulos e Documentos, para que seja conferida a devida publicidade (art. 50 da Lei Federal 4.591/64, §1º).



[46] - Lei Federal 4.591/64, Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em Assembleia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F. § 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos podêres necessários para exercer tôdas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se fôr caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações dêstes. § 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos. § 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sôbre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se êste não o aceitar. § 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades fôr igual ou inferior a 3, a totalidade dêles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

4.1 PODERES DA ASSEMBLEIA

A Assembleia é o órgão máximo dos adquirentes, com poderes para:

Eleger a comissão	A comissão poderá ser eleita em Assembleia de adquirentes, nos termos do art. 50 da Lei Federal 4.591/64[47]. A lei estabelece um número mínimo de integrantes: 03 (três), mas não estipula um número máximo.
Alterar representantes e revogar seus próprios atos;	Como órgão máximo dos adquirentes, a Assembleia tem poderes para alterar a comissão e revogar atos realizados pelos seus membros, nos termos do art. 50, §2º da Lei Federal 4.591/64[48]. Para tanto, deverá contar com o voto da maioria absoluta dos adquirentes. Se existirem 40 adquirentes, 21 deverão concordar.
Decidir pela continuidade da obra ou pela liquidação do patrimônio.	Em Assembleia convocada especialmente para este fim, nos casos previstos em lei (falência, insolvência, atraso injustificado de obra), poderá a Assembleia decidir pela destituição do incorporador e continuidade da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

[47] - Vide nota 14.
[48] - Vide nota 14.

4.2 PODERES E OBRIGAÇÕES DA COMISSÃO

É o órgão que representará os adquirentes no dia a dia da incorporação, tendo direitos de fiscalização, e obrigações para com os demais. São direitos e deveres da comissão e de seus membros:

Fiscalizar e acompanhar	A comissão tem poderes para fiscalizar a obra bem como o patrimônio afetado. Não apenas no que diz respeito ao andamento da construção, mas também no que concerne valores recebidos e a sua devida destinação ao empreendimento.
Nomear fiscal	Assim como a instituição financiadora, a comissão pode nomear empresa ou pessoa que seja responsável pela fiscalização em seu nome. Qualquer custo relacionado a essa nomeação deverá ser arcado pelo interessado.
Convocação de Assembleia de adquirentes	A comissão terá poderes para convocar Assembleia de adquirentes caso entenda necessário, tanto para apresentar relatórios ou para discutir algum ponto que seja de poder da Assembleia .
Em caso de falência da incorporadora	Poderá a comissão, se aprovada pela Assembleia , promover as medidas judiciais ou extrajudiciais para dar continuidade ao empreendimento, ou liquidar o patrimônio de afetação.
Responsabilidades da comissão	A comissão tem a obrigação de informar aos demais adquirentes sobre questões relevantes que surjam ao longo da execução do empreendimento. Os seus membros respondem pela falta de zelo, cuidado, dedicação e sigilo no exercício de suas funções.

4.3 O RELATÓRIO FÍSICO FINANCEIRO DA OBRA PARA A COMISSÃO

O relatório deve ser fornecido pela incorporadora, no mínimo, a cada 3 meses[49]. Ele deverá conter não somente o acompanhamento do andamento da obra, mas também informações sobre os aspectos financeiros.

Deverá ser indicado o estágio em que se encontra a obra por meio de cronograma detalhado com os percentuais de execução de cada item, mês a mês. É importante que seja informado se aquele andamento é condizente com a expectativa inicial de conclusão do empreendimento.

Ex:

Percentual global de andamento da obra: 57% (cinquenta e sete por cento)

Item	Estrutura	Revestimentos	Elétrica	Hidráulica
Percentual já realizado	100%	50%	60%	65%
Projeção inicial para o período	100%	40%	70%	70%[50]

[49] - Lei Federal 4.591/64. Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;
[50] - Tabela demonstrativa com itens e medições meramente exemplificativas.

Uma forma de tornar o relatório mais dinâmico e didático é colocar também imagens que ilustrem os pontos demonstrados, principalmente o andamento da obra no trimestre referência para o relatório.

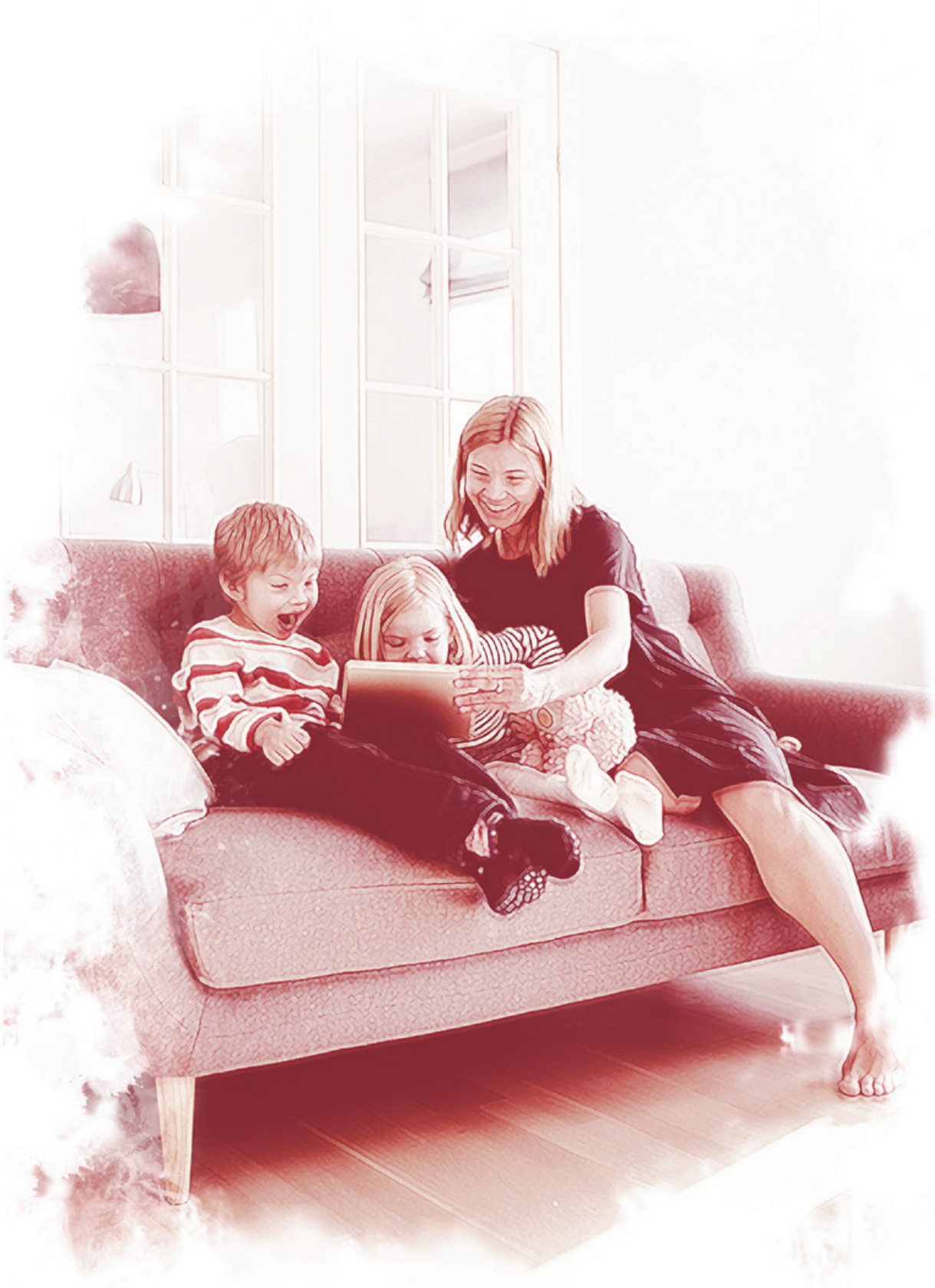
Também de maneira semelhante o relatório financeiro, apontando o percentual de valores que já foi recebido em relação ao total necessário para a conclusão do empreendimento, e quanto daquele total arrecadado já foi empregado na construção, com o percentual faltante para adimplemento das obrigações da obra, atuais e futuras.

Não existe uma forma padrão para o envio do relatório definido na lei. Ele pode ser enviado por e-mail, entregue em via física mediante protocolo, ou por correio com aviso de recebimento. O importante é que a forma de envio esteja prevista no contrato com todos os adquirentes.

Note-se que não é necessário que conste no relatório o fluxo de caixa detalhado ou o saldo da conta específica do empreendimento. Contudo, essas informações podem ser requisitadas pela Comissão de Representantes a qualquer momento, e deverão ser disponibilizadas em atendimento à disposição do texto legal (Lei Federal 4.591/64, art. 31 D[51]).



[51] - Art. 31-D. Incumbe ao incorporador: I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais; II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra; IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes; V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim; VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.







5. REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO (RET)

5. REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO (RET)

A Lei Federal 10.931 de 2004 instituiu o sistema especial tributário, o qual rege as incorporações imobiliárias que adotem o patrimônio de afetação. A empresa que adota o regime especial tributário encontra como vantagem um sistema de recolhimento de tributo simplificado, com uma alíquota menor.

A aderência ao regime fiscal diferenciado necessita de algumas cautelas específicas como cadastro perante a Secretaria da Receita Federal. Confira as peculiaridades do RET a seguir.



5.1 DÍVIDA FISCAL PRÓPRIA

Como mencionado no Item acima, há uma separação também entre as dívidas fiscais. O patrimônio afetado responderá somente pelas dividas fiscais decorrentes da incorporação afetada, enquanto as demais dívidas não relacionadas à incorporação serão cobertas pelo resto do patrimônio da empresa (Instrução Normativa RFB 1.435/13, art. 4º[52]).

[52] - Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.435, Art. 4º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeita ao RET, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), exceto as calculadas na forma do art. 5º sobre as receitas recebidas no âmbito da respectiva incorporação. Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

5.2 IMPOSTO REDUZIDO

O regime especial tributário concede o pagamento de um valor de 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida que corresponderá ao pagamento mensal unificado de quatro impostos e contribuições, quais sejam (Lei Federal 10.931/2004, Art. 4º[53]):

1. IRPJ - Imposto de renda de Pessoa Jurídica (1,26%);

2. COFINS - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (1,71%);

3. PIS/PASEB - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (0,37%);

4. CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (0,66%).

Esse percentual representa uma redução substancial no total de impostos recolhidos. A alíquota aplicada para o Imposto de Renda de Pessoa Jurídica submetida ao regime de lucro presumido é de 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento). Levando-se em consideração tão somente o Imposto de Renda e o Regime Especial para empresas que adotem o patrimônio de afetação já se mostra atraente.

Destaque-se que impostos municipais, como IPTU e ISS, nãoestão inclusos no RET, e devem ser recolhidos conforme legislação do município.



[53] - Lei Federal 10.931/2004, Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servid¬ or Público - PIS/PASEP; III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

5.3 REQUISITOS DE ADESÃO AO RET

Comprovante da escolha pelo RET	Entrega do termo de opção na unidade competente da Receita, conforme formulário disponibilizado no sítio da Receita no endereço (formulário disponível no anexo IV[54]) .
Afetação	Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, como explicado no tópico de instituição.
Domicílio Tributário Eletrônico (DTE)	Para a escolha do RET também será necessária a prévia adesão ao DTE. (Instrução Normativa RFB 1.435/13, art. 3°, III).
Regularidade fiscal	É necessária, também, a matriz da pessoa jurídica estar regularizada quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)	Regularidade do recolhimento do FGTS.

[54] - Lei Federal 10.931/2004, Art. 4º, § 6º: Até 31 de dezembro de 2018, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o **caput** será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

CNPJ próprio	Para o recolhimento de tributos, deve se inscrever a incorporação afetada com número próprio no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - patrimônio de afetação", além de possuir código de arrecadação próprio. Dessa forma, o pagamento dos tributos será feito mediante a emissão de um Documento de Arrecadação de Receita Federal (DARF) próprio da incorporação afetada, ligado ao CNPJ específico. (Lei 10.931, art. 5°, parágrafo único, e Instrução Normativa RFB 1.435/13, art. 3°, III).

5.4 O PAGAMENTO É DEFINITIVO E ESPECÍFICO DA INCORPORAÇÃO

Os valores pagos em decorrência do Regime Tributário Especial são definitivos, e é vedada a compensação ou abatimento do que foi pago pela incorporadora. Não é permitido que a incorporadora abata de seus próprios tributos devidos o que já foi pago em alguma de suas incorporações submetidas ao regime especial.[55]

5.5 FORMA DE PAGAMENTO

Os créditos tributários devidos pela incorporadora não poderão ser parcelados, devendo ser pagos todo de uma vez, (Lei Federal 10.931/2004, Art. 6°), até o vigésimo dia do mês seguinte àquele em que houver sido auferida a receita. (Lei 10.931/2004, Art. 5°).

5.6 ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL

O incorporador deve manter escrituração contábil segregada para cada incorporação (Lei 10.931/2004, Art. 7°), porém esta poderá ser mantida em livros próprios ou até mesmo nos da empresa, desde que discriminadas das demais. (IN RFB 1.435, art. 10, §1°).

[55] - Lei Federal 10.931 de 2004, artigo 4º, § 2º: O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora.





6. EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

6. EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

As formas de extinção do patrimônio de afetação são previstas no art. 31 – E da Lei Federal 4.591 de 1964[56], e são três: conclusão e entrega do empreendimento; denúncia da incorporação; e liquidação da incorporação.

6.1 CONCLUSÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

É a situação clássica de extinção da afetação, quando ela atinge seu objetivo final, a conclusão do empreendimento. Ocorre com a finalização das obras, individualização das unidades e entrega das chaves, além do pagamento de dívida decorrente de financiamento. Todas as obrigações garantidas pelo patrimônio afetado já estão cumpridas, não existindo razão para mantê-lo.



[56] - Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

São os requisitos: **(I)** a averbação da construção, (II) individualização das matrículas, através do registro dos títulos de domínio ou de aquisição em nome dos respectivos adquirentes, (III) comprovante de quitação do financiamento, com as referências da obra ou das unidades a que se destinava (Art. 31-E, I, Lei Federal 4.591/64).

Cumpridos estes requisitos, o incorporador poderá a partir de então, quando queira, fazer o r**equerimento de cancelamento de averbação** da afetação.

Antes da extinção da afetação, contudo, deverá ser observado se ainda existem receitas do empreendimento a serem percebidas. Uma vez cancelado patrimônio de afetação no registro de imóveis e dada baixa no CNPJ específico junto à Receita Federal, deixará o incorporador de gozar do benefício fiscal concedido a quem adere ao PA.

Assim, caso ainda existam recebíveis, como parcelas de unidades vendidas, pode ser vantajoso aguardar até que todas as parcelas sejam adimplidas, e não existam mais valores a serem recebidos.

6.2 DENÚNCIA DA INCORPORAÇÃO

A denúncia ocorre quando o incorporador desiste de realizar a incorporação, dentro do prazo de carência que é estipulado no registro de incorporação (art. 34 da Lei Federal 4.591/64[57]).

O prazo de carência estipulado pelo incorporador não pode superar 180 (cento e oitenta) dias.

Essa desistência deverá ser informada por requerimento ao Cartório de Imóveis competente, devidamente assinado pelo incorporador ou pelos seus representantes. Deverá também informar a todos os adquirentes ou candidatos à aquisição de unidades (art. 34, §4º Lei Federal 4.591/64)

Nesses casos, o incorporador terá 30 (trinta) dias para ressarcir todos os adquirentes dos valores já pagos, sob pena de pagamento com juros e multa (art. 36 Lei Federal 4.591/64).

[57] - Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento. § 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento. § 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o têrmo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação. § 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatòriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45. § 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (VETADO) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador. § 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em Cartório o respectivo documento. § 6º O prazo de carência é improrrogável.

Uma vez comprovada a notificação dos adquirentes e a restituição de todos os valores pagos por eles, poderá ser requerido o cancelamento da averbação de afetação do patrimônio.

6.3 LIQUIDAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

Caso, durante a execução do empreendimento para o qual houve afetação de patrimônio, for decretada a falência ou o incorporador se tornar insolvente, o patrimônio de afetação não é extinto. Os bens que foram afetados não integram a massa falida, e sim permanecem em favor da consecução do empreendimento como mais uma forma de garantir os interesses dos adquirentes (ART. 31 – F da Lei Federal 4.591/64).

Todos os custos remanescentes deverão ser cobertos pelo patrimônio afetado, inclusive débitos trabalhistas, previdenciários e tributários.

Nesse caso, a Assembleia geral de adquirentes poderá optar pela continuidade do empreendimento, ou pela liquidação do patrimônio de afetação e devolução dos valores investidos. A Lei Federal 4.591/64 (artigo 31-F, §1º), estabelece que os adquirentes têm 60 (sessenta) dias a partir da decretação de falência para decidir, em Assembleia , se a obra deverá continuar, ou se será feita a liquidação do patrimônio de afetação.

Assim, o patrimônio afetado cumprirá sua função de garantir a segurança dos adquirentes.



6.3.1 INSUFICIÊNCIA DO PATRIMÔNIO AFETADO

Nesse caso, os créditos restantes relacionados ao empreendimento ingressarão como créditos privilegiados no processo de falência, e serão pagos junto aos demais créditos da incorporadora, nos termos que ficar estabelecido pela Assembleia de credores.

Válido lembrar que os bens do incorporador respondem subsidiariamente pela incorporação. Ou seja, se o patrimônio afetado não for suficiente, outros bens do incorporador poderão ser alcançados. Por isso o ingresso do remanescente como crédito no processo de falência.



6.4 CANCELAMENTO DA INCORPORAÇÃO

Neste caso, trata-se da hipótese de cancelamento da incorporação, fora do prazo de carência. Somente será permitido quando não houver sido realizada venda das unidades, e não tiver sido registrada qualquer promessa de compra e venda. Em tendo sido comercializado, o incorporador poderá apresentar ao Oficial de Registro os comprovantes de distratos realizados.

No primeiro caso, deverá ser apresentado requerimento do incorporador, junto com declaração, sob sua responsabilidade, de que nenhuma unidade foi negociada. A declaração de não negociação de unidades é uma medida de segurança do próprio Cartório, pois, poderá acontecer de ter sido formalizada alguma negociação dentro do prazo carencial não levada à registro.

Desta forma, uma vez cancelada a incorporação, não haverá mais patrimônio afetado. A afetação deverá ser cancelada, conforme art. 31-E, II da Lei nº 4.591/64.





7. INSERÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES

7. INSERÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES

A relação entre incorporador e adquirentes tem um tratamento especial quando se trata de uma incorporação sob o regime de afetação. Por isso, a inserção de algumas cláusulas é recomendada no instrumento contratual do compromisso de compra e venda, tais como se tem a seguir.

7.1 INFORMAR SOBRE O REGIME DE AFETAÇÃO

Indicação da averbação do termo de afetação na matrícula do imóvel, demonstrando que a incorporação conta com um patrimônio afetado para garantir sua conclusão e os direitos dos adquirentes:

> **Ex:** Declara o PROMISSÁRIO COMPRADOR que tem conhecimento da averbação do Termo de Afetação conforme AV nº .... da Matrícula .... do ...º Ofício de Registro de Imóveis, pelo qual a incorporação imobiliária que dará origem ao imóvel objeto deste contrato foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591 de 1964.

7.2 PREVISÃO DAS HIPÓTESES DE REEMBOLSO

Inclusão de cláusula que esclareça que o incorporador tem a faculdade de apropriar-se dos valores não afetados, nos termos da lei:

> **Ex:** Instituído o patrimônio de afetação, é dever da PROMITENTE VENDEDORA proteger o patrimônio afetado, destinando-o à consecução do empreendimento, estando, contudo, autorizada a apropriar-se dos valores não afetados, nos termos do parágrafo 8º do artigo 31-A da Lei Federal 4.591/64, bem como promover os reembolsos previstos nos parágrafos 6º e 7º do artigo 31-A da Lei Federal 4.591/64.

7.3 UTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO COMO GARANTIA

Previsão de que a incorporadora poderá angariar recursos com instituição financeira mediante cessão fiduciária dos direitos creditórios, inclusive dos recebíveis pela alienação das unidades do empreendimento, ou hipoteca do terreno.

> **Ex:** Poderá o PROMITENTE VENDEDOR angariar recursos para a consecução do empreendimento junto a instituições financeiras mediante cessão fiduciária dos direitos creditórios, inclusive recebíveis de adquirentes, e instituição de ônus sobre o imóvel no qual será realizado o empreendimento.

7.4 APRESENTAÇÃO DA COMISSÃO

Caso a comissão já tenha sido formada quando da alienação da unidade, incluir:

Ex: O PROMISSÁRIO COMPRADOR declara estar ciente que no dia no dia ... do mês de... de 20... foi realizada eleição da Comissão de Representantes, eleição e comissão que ora ratifica e anui.

O adquirente declara ter sido informado sobre a afetação do patrimônio do empreendimento e os direitos e deveres da Comissão de Representantes, podendo contatar, a qualquer tempo, quaisquer um de seus membros, para obter esclarecimentos e exercer as suas prerrogativas.

7.5 COMUNICAÇÃO

Eleição de e-mail para comunicação entre incorporador e adquirente.

> **Ex:** O PROMISSÁRIO COMPRADOR indica o e-mail ..... como válido e eficaz para qualquer comunicação com o PROMITENTE VENDEDOR. Obriga-se o PROMITENTE VENDEDOR a enviar para o mencionado endereço eletrônico o relatório trimestral da obra e demais informações que sejam pertinentes, bem como convocações para eventuais reuniões ou Assembleia s, na forma da lei.







8. BOAS PRÁTICAS

8. BOAS PRÁTICAS

8.1 10 PROPOSTAS PARA MELHORIA DO CONTROLE DE INCORPORAÇÕES

1. Proceder a averbação do patrimônio de afetação no Cartório de Registro de Imóveis competente.

2. Promover a adequada convocação da Assembleia, bem como propiciar a eleição da Comissão de Representantes dos promitentes compradores para a fiscalização do patrimônio afetado.

3. Entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada 3 meses, o demonstrativo do estado da obra e os balancetes coincidentes com o trimestre civil relativos a cada patrimônio de afetação.

4. Informar mensalmente a exata posição de vendas para o banco credor de Plano Empresário.

Essa atitude proativa e coerente reflete a boa-fé das relações comerciais, gerando confiança nas instituições.

5. Promover a necessária preservação do patrimônio de afetação.

Eventual desvio de recurso de uma obra pra outra indo contra o determinado na lei, pode gerar responsabilização civil, administrativa e criminal, bem como a destituição do incorporador pela Comissão de Representantes.



6. Utilizar os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação somente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação afetada.

7. Manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação.

O patrimônio de afetação não deve se comunicar com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios afetados por ele constituído.

8. Manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especialmente para este fim.

Essa iniciativa viabiliza o controle fiel das finanças da obra e do patrimônio de afetação e, ainda, evita a utilização indevida dos recursos fora dos parâmetros legais.

9. Receber pagamentos de vendas de unidades por meio de boletos bancários vinculados a conta corrente própria, aberta para este fim.

Não se deve receber pagamentos em carteira ou por intermédio de boletos de outras contas bancárias diante da exigência legal de se manter uma conta específica para recebimentos e controle do patrimônio de afetação.

10. Pagar o VMD (Valor Mínimo de Desligamento) no caso de venda à vista.

É muito importante que os incorporadores que vendam unidades com recebimento fora da conta caução comuniquem o banco para proceder o necessário pagamento do VMD. Promover o pagamento imediato ao agente financeiro do VMD, da unidade vendida à vista ou quitada, propicia a liberação do gravame.





CONCLUSÃO

CONCLUSÃO

O patrimônio de afetação é instituto relativamente difundido no mercado da construção civil, mas o conhecimento sobre sua regulação, requisitos e consequências é pouco disseminado. A presente cartilha é iniciativa que buscou proporcionar aos agentes ligados ao mercado imobiliário um material de consulta completo, e acessível a pessoas com formação não jurídica.

Espera-se que o objetivo de esclarecer detalhes práticos, desde os requisitos para a instituição até as formas de extinção, tenha sido alcançado. Dúvidas corriqueiras sobre formalidades podem ser sanadas, e o conteúdo aqui disposto pode ajudar incorporadores a afastar desconfianças sobre o instituto, promovendo uma relação mais segura com adquirentes, instituições financeiras e fornecedores.

Os modelos dispostos nos anexos foram desenvolvidos por profissionais especializados, e são opções simples e práticas para quem não dispõe da assessoria técnica necessária.

Afetar o patrimônio é aumentar a confiabilidade da empresa perante os adquirentes e mercado. O entrave de conhecimento técnico deve ser superado pela capacitação dos agentes e contratação de assessoria especializada. O uso de ferramentas como esta cartilha é recomendável e pode ser um ponto de partida para melhora no desenvolvimento de práticas de gestão cada vez mais eficientes e seguras.







ANEXOS

ANEXOS

MODELO DE TERMO DE AFETAÇÃO PARA O CARTÓRIO DE IMÓVEIS

Termo de afetação para fins de instituição de patrimônio de afetação em incorporação imobiliária

Pelo presente instrumento particular, a empresa (nome da requerente) com sede em (endereço completo), CNPJ ..... neste ato representada por seus representante, (nome e qualificação completa), nos termos de seu ato constitutivo, incorporadora do Empreendimento (nome do empreendimento) a ser construído no imóvel identificado como (identificação completa do imóvel, tal qual na matrícula), adquirido de acordo com o registro nº R- ... na matrícula ... do ...º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ..., para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação do Empreendimento ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora ora requerente.

Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à Comissão de RepresentantesRepresentantes dos adquirentes.

A presente constituição do patrimônio de afetação será averbada no ....º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca deXXXX, junto à matrícula ....., com a seguinte sugestão de redação:

> "AV - __/__. Corforme requerimento de (nome o requerente), faço constar que sobre o imóvel desta Matrícula, bem como sobre a futura construção objeto da incorporação registrada sob o R-__, também desta Matrícula, foi constituído patrimônio de afetação nos termos da opção ao regime firmado pela incorporadora e datado de __/__/__, conforme dispõe o art. 31-B da Lei n. 4.591/64. Município, [data], Escrevente ....

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

Para fins de direito e eficácia do compromisso, firma o presente documento a incorporadora.

Local, ... de ..... de 20xx.

_____

Empresa ..... Incorporadora do condomínio.....

MODELO DE EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL DE ADQUIRENTES

Edital de convocação de assembleia para eleição da comissão de representantes - empreendimento (nome do empreendimento)

Sr. Adquirente, ... de ... de 20XX

A (nome da incorporadora) convida os senhores adquirentes de unidade do empreendimento ..... a participar da Assembleia de Eleição da Comissão de Representantes a ser realizada em (endereço completo), no próximo dia .... do mês de ... de 20..., às ....h00 em primeira chamada, havendo quórum, ou às .....h30 em segunda e última chamada, com qualquer número de presentes.

Serão tratados os seguintes assuntos:

1. Apresentação do empreendimento;

2. Apresentação das competências e obrigações da Comissão de Representantes dos adquirentes em empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação;

3. Eleição da Comissão de Representantes dos adquirentes para exercício das funções determinadas pela Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004;

Contando com a presença de todos, pois a omissão implica na concordância com as decisões dos presentes.

Atenciosamente

_____

(Nome da incorporadora)

MODELO DE ATA DE ASSEMBLEIA DE ELEIÇÃO DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES

ATA DE ASSEMBLEIA DE ELEIÇÃO DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO (nome do empreendimento), LOCALIZADO (ENDEREÇO COMPLETO), INSCRITO NO... OFÍCIO DE IMÓVEIS DE..., SOB MATRÍCULA ....

Dia, Hora e Local: Assembleia realizada às ... horas do dia .... do mês de .... de 201..., na (endereço completo do local de realização).

Convocação: O edital de convocação foi enviado a cada um dos adquirentes por meio de (indicar forma de envio), na data ... do mês de ... de 201....

Presença: Estavam presentes os (indicar todos os presentes, adquirentes e representantes da empresa, com nome completo, CPF e RG).

Mesa: Presidiu a Assembleia o(a) Sr.(a) ...., tendo como secretário(a) o Sr(a) .....

Pauta conforme edital de convocação: (I) Apresentação do empreendimento; **(II)** Apresentação das competências e obrigações da Comissão de Representantes dos adquirentes em empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação; e **(III)** Eleição da Comissão de Representantes dos adquirentes para exercício das funções determinadas pela Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004;

(I) Apresentação do empreendimento

Iniciados os trabalhos pelo presidente, foi dada a palavra ao Sr(a). ...., que procedeu com o primeiro ponto de pauta com, breve apresentação sobre o empreendimento, envolvendo características, prazo para entrega, andamento, (aqui, descrever como se deu a Assembleia , fazendo registrar eventuais intervenções do participantes, e falas).

(II) Apresentação das competências e obrigações da Comissão de Representantes dos adquirentes em empreendimentos sob o regime de patrimônio de afetação

Superado o primeiro ponto, foi conferida a palavra ao Sr(a). ... que, dando sequência à pauta, realizou apresentação sobre as competências, direitos e obrigações da Comissão de Representantes dos adquirentes em empreendimento que esteja sob regime de patrimônio de afetação. Após a apresentação, foi facultada a palavra aos demais presentes para o esclarecimento de dúvidas.

(III) Eleição da Comissão de Representantes dos adquirentes para exercício das funções determinadas pela Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004;

Como último ponto de pauta, a eleição da comissão. Foi aberta a votação para que os adquirentes pudessem eleger, em número de 3 (três), os membros da Comissão de Representantes. O Sr(a). .... iniciou o procedimento de eleição esclarecendo quais as funções que um representante deve assumir dentro da comissão e quais obrigações terão perante o incorporador e os demais adquirentes. Em seguida, abriu espaço para que os adquirentes interessados em compor a comissão pudessem apresentar sua candidatura. Com os nomes dos possíveis candidatos já delimitados, o Sr(a). .... concedeu um tempo para impugnação da candidatura. Não havendo nenhuma posição contrária a possível eleição de algum dos candidatos, a Assembleia procedeu a votação individual de cada candidato, sendo eleitos: **(I)** O(a) Sr(a). ...., estado civil, profissão, cadastro no CPF/MF n. ..., inscrito no RG n. 000/órgão expedidor, domiciliado(a) a ...., CEP: ....; **(II)** Sr(a). ...., estado civil, profissão, cadastro no CPF/MF n. ..., inscrito no RG n. 000/órgão expedidor, domiciliado(a) a ...., CEP: ....; e **(III)** Sr(a). ...., estado civil, profissão, cadastro no CPF/MF n. ..., inscrito no RG n. 000/órgão expedidor, domiciliado(a) a ...., CEP: ....

Sem mais o que deliberar, foi encerrada a Assembleia.

Presidente (nome completo)	Presidente (nome completo)

LISTA DE PRESENÇA

Unidade	Adquirente	CPF	RG	Assinatura	Data

TERMO DE ADESÃO AO REGIME TRIBUTÁRIO ESPECIAL (RET)

Ministério da Fazenda

Receita Federal

TERMO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1. IDENTIFICAÇÃO DA MATRIZ DA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA

Nome Empresarial	CNPJ da Matriz

2. IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

Nomel	CNPJ

3. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

Razão social		CNPJ	
Logradouro (rua, avenida, praça, etc.)		Número	
Bairro / Distrito	Telefone	e-mail	
Município		UF	CEP

5. DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA PERANTE A SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB)

Declaro, para todos os fins, que são verdadeiras as informações prestadas e que a presente opção se faz nos termos e condições estabelecidos na IN RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013.	
Nome	CPF
Local / Data	Assinatura

ATENÇÃO:

Este formulário deverá ser assinado pelo contribuinte, seu representante legal ou procurador habilitado, devendo ser indicado o nome e o CPF do signatário. Poderá ser assinado digitalmente, com uso de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil.
O requerimento, devidamente preenchido, deverá ser entregue em formato digital, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.412, de 22 de novembro de 2013, acompanhado:

1. **do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis; e**
2. **dos documentos que comprovem a outorga de poderes, bem como a identificação de outorgante e outorgado, quando assinado por procurador.**

Anexo1INRFB1435-2013





PUBLICAÇÕES CBIC

PUBLICAÇÕES CBIC

Acesse o site da CBIC (www.cbic.org.br/publicacoes) e baixe os livros gratuitamente.
Disponíveis em português, inglês e espanhol.

POLÍTICAS TRABALHISTAS



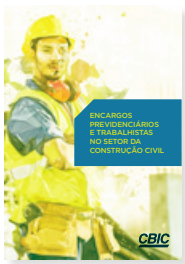
Segurança e Saúde na Indústria da Construção - Prevenção e Inovação
Ano: 2019



Guia Contrate Certo – 3ª Edição
Ano: 2018



Manual de Segurança e Saúde no Trabalho para Instalação Elétrica Temporárias na Indústria da Construção
Ano: 2018



Encargos Previdenciários e Trabalhistas no Setor da Construção Civil
Ano: 2018



Cartilha Edificar o Trabalho
Ano: 2017



Guia Prático para Cálculo de Linha de Vida e Restrição para a Indústria da Construção
Ano: 2017



Manual Básico de Indicadores de Produtividade na Construção Civil – Relatorio Completo
Ano: 2017



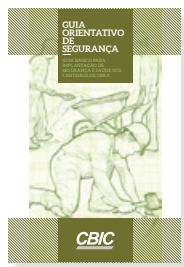
Manual Básico de Indicadores de Produtividade na Construção Civil
Ano: 2017



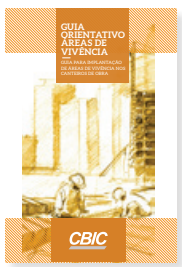
Guia para gestão segurança nos canteiros de obras
Ano: 2017



Guia Orientativo de Incentivo à Formalidade
Ano: 2016



Guia Orientativo de Segurança
Ano: 2015



Guia Orientativo Áreas de Vivência
Ano: 2015

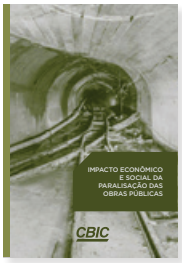


Guia Contrate Certo
Ano: 2014

INFRAESTRUTURA



Distribuição de Riscos nas Concessões Rodoviárias
Ano: 2018



Impacto Econômico da Paralisação das Obras Públicas
Ano: 2018



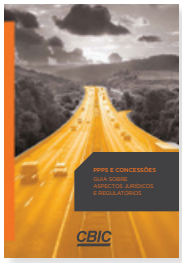
Excelência em Gestão na Construção
Ano: 2017



Concessões e Parcerias Público-Privado
Ano: 2017



Propostas para Ampliar a Aplicação em Estados e Municípios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Guia sobre Aspectos Jurídicos e Regulatórios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Propostas para Ampliar a Participação de Empresas (2ª Edição)
Ano: 2016



Guia para Organização de Empresas em Consórcios (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ciclo de Eventos Regionais Concessões e PPPs - Volume 2 (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ciclo de Eventos Regionais Concessões e PPPs - Volume 1 (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Um Debate Sobre Financiamento de Longo Prazo para Infraestrutura
Ano: 2016



PAC - Avaliação do Potencial de Impacto Econômico
Ano: 2016



PAC - Radiografia dos Resultados 2007 a 2015
Ano: 2016



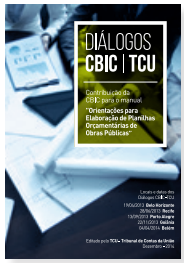
Encontro Internacional de Infraestrutura e PPPs (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Investimento em Infraestrutura e Recuperação da Economia (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Proposta para Ampliar a Participação de Empresas 1ª Edição (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2015



Cartilha CBIC - TCU
Ano: 2014

SUSTENTABILIDADE



O Futuro da Minha Cidade - Manual 2ª edição
Ano: 2018



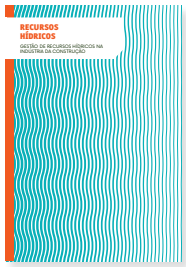
Energia na Construção
Ano: 2017



Gestão de Recursos Hídricos na Industria da Construção (Disponível também em inglês)
Ano: 2017



Energias Renováveis (Disponível também em espanhol)
Ano: 2016



Recursos Hídricos (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



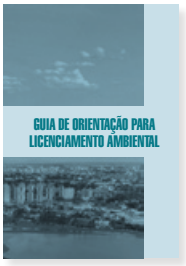
Mapeamento de Incentivos Econômicos para construção Sustentável (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



Guia de Compra Responsável na Construção (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



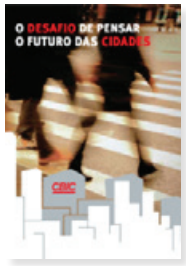
O Futuro da Minha Cidade
Ano: 2015



Guia de Orientação para Licenciamento Ambiental (Disponível também em espanhol)
Ano: 2015



Desenvolvimento com Sustentabilidade
Ano: 2014



Desafio de Pensar o Futuro das Cidades
Ano: 2014

INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA



Letras Imobiliárias Garantidas e o Credito Habitacional
Ano: 2017



Indicadores Mobiliários Nacionais
Ano: 2017



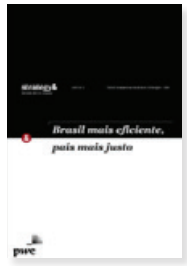
Cartilha – Por Uma Nova Cultura Urbana
Ano: 2017



Caderno – Por Uma Nova Cultura Urbana
Ano: 2017



Perenidade dos Programas Habitacionais
Ano: 2016



Eficiência na Construção – Brasil mais Eficiente, País mais Justo
Ano: 2015



O Custo da Burocracia no Imóvel
Ano: 2015



I Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção
Ano: 2015



Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat
Ano: 2019



Habitação 10 anos no Futuro - Relatório Final
Ano: 2018



Habitação 10 anos no Futuro - Sinais
Ano: 2018



RoadShow BIM
Ano: 2018



Catálogo de Normas Técnicas Edificações
Ano: 2017



Guia Esquadrias para Edificações
Ano: 2017



Coletânea - BIM
Ano: 2016



Cartilha do BIM
Ano: 2016



Norma de desempenho: Panorama Atual e Desafios Futuros
Ano: 2016



Catálogo de Inovação na Construção Civil
Ano: 2016



Boas Práticas Para Entrega Do Empreendimento – Desde a Sua Concepção
Ano: 2016



Analise dos Critérios de Atendimento à Norma de Desempenho ABNT NBR 15.575
Ano: 2016



Guia de Elaboração de Manuais
Ano: 2014



Dúvidas Sobre a Norma de Desempenho – Especialistas Respondem
Ano: 2014



2º Caderno de Caso de Inovação na Construção Civil
Ano: 2014



Estratégias para a formulação de Política de Ciência, Tecnologia e Inovação para a indústria da Construção Civil
Ano: 2013



Guia da Norma de Desempenho
Ano: 2013



Tributação Industrialização e Inovação Tecnológica na Construção Civil
Ano: 2013



1º Caderno de Casos de Inovação na Construção Civil
Ano: 2011

RESPONSABILIDADE SOCIAL



Comunicação de Engajamento - Pacto Global
Ano: 2019



Boas Práticas na Construção X ODS
Ano: 2019



Ética & Compliance na Construção Civil: Fortalecimento do Controle Interno e Melhoria dos Marcos Regulatórios & Práticas (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Ética e Compliance - Volume I (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



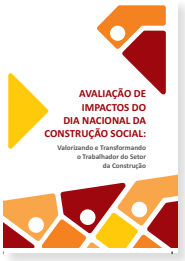
Ética e Compliance - Volume II (Disponível também em inglês e espanhol)
Ano: 2016



Sustentabilidade na Indústria da Construção
Ano: 2016



Ética & Compliance
Ano: 2015



Avaliação de Impactos do Dia Nacional da Construção Social
Ano: 2015



Trabalhadores da Construção
Ano: 2015



Mulheres na Construção
Ano: 2015



Passo a passo da Tecnologia Social do Dia Nacional da Construção Social
Ano: 2014



Guia CBIC de Boas Práticas em Sustentabilidade na Indústria da Construção
Ano: 2014



Flores do Canteiro
Ano: 2014

OUTRAS PUBLICAÇÕES



Relatório Técnico 90º ENIC



Relatório Técnico 89º ENIC



Relatório Técnico 88º ENIC



Relatório Técnico 87º ENIC



Relatório de Atividades - Julho 2014 a Julho 2017

correalização

SENAI

PELO FUTURO DO TRABALHO

realização

CBIC