

# **A INSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NO BRASIL E SUA APLICAÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO EM FACE DOS CONFLITOS IMOBILIÁRIOS**

Jeftete Mateus Lira Silva de Oliveira<sup>1</sup>

Rosângela Maria Rodrigues Medeiros Mitchell de Morais<sup>2</sup>

## **RESUMO**

O presente artigo aborda a origem e a importância do patrimônio de afetação para a segurança das relações imobiliárias, bem como a eficácia do respectivo regime nos cenários de falência e recuperação judicial do incorporador. Ademais, indaga-se na pesquisa como o patrimônio de afetação comporta-se no contexto dos grupos econômicos empresariais, bem como a interpretação do Poder Judiciário na aplicação da temática em casos concretos. O método de pesquisa utilizado é o hipotético-dedutivo, tendo em vista a formulação de hipóteses com o objetivo de examinar a eficácia e a aplicabilidade do patrimônio de afetação diante de situações complexas, que podem gerar decisões judiciais conflitantes, que possuem o condão de interferir na proteção patrimonial objetivada pelo instituto. Destarte, constatou-se a eficácia do patrimônio de afetação nos cenários de recuperação judicial e falência do incorporador, bem como a aplicabilidade do regime de afetação aos contratos de incorporação imobiliária. Por fim, ressaltou-se que apesar da proteção dada pelo patrimônio de afetação, existem decisões judiciais que comprovam que o referido instituto não constitui uma garantia de proteção absoluta para adquirentes e credores.

**Palavras-chave:** Patrimônio de afetação. Recuperação Judicial. Falência. Incorporação Imobiliária. Propriedade privada. Decisões Judiciais.

---

<sup>1</sup> Acadêmico de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte UNI-RN. E-mail: lirajef-te@gmail.com

<sup>2</sup> Professora Orientadora do Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte/UNIRN. E-mail: rosangela.mrm@hotmail.com

## THE INSTITUTION OF AFFECTING HERITAGE IN BRAZIL AND ITS APPLICATION BY JUDICIAL POWER FACING REAL ESTATE CONFLICTS.

### ABSTRACT

This article discusses the origin and importance of Asset Assets for the security of real estate relationships, as well as the effectiveness of the effect regime in the bankruptcy and judicial recovery scenarios of the developer. The research method used is the hypothetical deductive, in view of the formulation of hypotheses with the objective of verifying the effectiveness and applicability of the affected assets in the face of complex situations and conflicting judicial decisions, which can interfere in this patrimonial protection. Thus, the effectiveness of the affected assets was verified in the scenarios of judicial reorganization and bankruptcy of the developer, as well as the applicability of the allocation regime to real estate development contracts. Finally, it was emphasized that despite the protection given by the assets of affectation, there are judicial decisions that prove that the referred institute does not constitute a guarantee of absolute protection for purchasers and creditors.

**Keywords:** Assets of affect. Judicial recovery. Bankruptcy. Real estate incorporation. Private property. Judicial decisions.

### 1 INTRODUÇÃO

O direito imobiliário é uma das mais importantes searas do direito privado, estando alicerçado sobre o direito de propriedade e sendo extremamente extenso e complexo, possuindo enorme peso nas mais diversas relações econômicas e sociais desde os tempos mais remotos da antiguidade. Destarte, o mercado imobiliário ocupa posição estratégica na economia brasileira, sendo o propulsor de um dos setores mais importantes para o crescimento econômico do país, o setor da construção civil.

Diversos empreendimentos imobiliários são lançados diariamente no mercado brasileiro e a maior parte dos adquirentes não possui consciência dos riscos inerentes ao contrato de incorporação imobiliária, regido pela Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964). Ora, o imóvel próprio é o sonho de milhões de brasileiros, que

depositam muitas vezes as economias de uma vida inteira para adquirirem um imóvel, buscando por meio da propriedade privada, uma segurança jurídica e social face às constantes crises econômicas do país.

Por conseguinte, partindo desse cenário, pode-se vislumbrar que as necessidades habitacionais e comerciais são determinadas por fatores sociais, econômicos e políticos. Dessa forma, diz-se que a fonte do direito positivo é o fato socialmente relevante e é nesse contexto que o patrimônio de afetação é positivado no ordenamento jurídico brasileiro, pela Lei n.º 10.931/2004 (BRASIL, 2004), como reação à falência de uma das maiores construtoras do país, a Encol, que deixou milhares de adquirentes totalmente desassistidos.

O presente trabalho de curso objetiva demonstrar a eficácia do regime de afetação para a segurança das relações imobiliárias, bem como o seu desenvolvimento à luz do conceito histórico da propriedade privada. Além do exposto, o presente artigo visa discorrer sobre como o patrimônio de afetação comporta-se nos cenários de recuperação judicial e falência do incorporador, assim como buscar entender como o Poder Judiciário vem aplicando o instituto de afetação à luz do Código de Defesa do Consumidor e das legislações especiais sobre a matéria.

O estudo é desenvolvido por intermédio da utilização do método hipotético-dedutivo, tendo em vista que busca provar a eficácia do patrimônio de afetação, por meio das lacunas do ordenamento jurídico e das especificidades dos cenários de recuperação judicial e falência e das decisões conflitantes sobre a temática. Esse método é baseado na construção de conjunturas ou premissas com alta probabilidade de veracidade, que passam por um processo de inferência dedutiva, logo, se as hipóteses são verdadeiras, as premissas também serão.

No primeiro capítulo deste artigo, será tratada da origem do instituto de afetação sob a ótica da importância da propriedade privada e da sua evolução histórica. Também é abordado como o patrimônio de afetação surgiu no Brasil e como ocorreu o processo que culminou na Lei n.º 10.931/2004 (BRASIL, 2004).

No capítulo posterior, será discorrido sobre os elementos da teoria do regime de afetação e sua aplicabilidade às incorporações imobiliárias, por meio da explanação de conceitos basilares sobre o tema sob o enfoque das legislações específicas que sedimentam a matéria.

Assim, após a construção de um entendimento sólido sobre o patrimônio de

afetação, o capítulo seguinte abordará, sob uma ótica interdisciplinar com o direito empresarial, como o patrimônio de afetação comporta-se nos cenários de recuperação judicial e falência do incorporador, testando sua eficácia por meio da análise de decisões judiciais.

Já o último capítulo do presente trabalho delinea como o instituto do patrimônio de afetação vem sendo aplicado e interpretado pelo Poder Judiciário na ótica dos direitos dos adquirentes, objetivando elucidar a problemática por intermédio da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor diante das legislações especiais sobre a matéria para saber se o regime de afetação constitui uma garantia absoluta para os adquirentes nos contratos de incorporação imobiliária.

Portanto, o presente artigo propõe-se a discutir a problemática lançada, por meio da formulação de hipóteses, tendo em vista a abordagem de pesquisa exploratória e qualitativa, que por intermédio de bibliografias, estudos de casos, doutrinas, legislações e artigos científicos, entregará um resultado satisfatório.

## **2 A ORIGEM DO INSTITUTO DE AFETAÇÃO SOB Á ÓTICA HISTÓRICA DO CONCEITO DE PROPRIEDADE**

A propriedade privada, enquanto direito, é um dos fundamentos basilares do Estado Democrático e encontra-se intrinsecamente atrelada ao Princípio da Dignidade da Pessoa Humana em sua essência. Dessa maneira, entende-se que a propriedade privada desempenha papel angular nas relações sociais, econômicas e políticas há milênios e que a construção do seu conceito sofreu transformações ao longo da História.

O direito é essencialmente histórico e por essa razão deve ser considerado o elemento histórico na análise jurídica do conceito de propriedade. Destarte, sabe-se que as condições políticas, econômicas e sociais determinaram o desenvolvimento da propriedade, contudo existe uma enorme dificuldade para entender a propriedade privada no período que antecede o direito clássico, sendo as informações desse período escassas e contraditórias. Porém, de acordo com as pesquisas de Morgan e as conclusões de Engels, é possível admitir que a propriedade comum constituiu a primeira forma de propriedade (1972, p.59, apud FACHIN, 2011).

Assim, o ter nasce praticamente contemporaneamente ao ser, ou seja, o sur-

gimento da ideia de propriedade é quase simultâneo ao surgimento do ser (BARBOSA; PAMPLONA FILHO, 2004). Por essa abordagem, é importante ressaltar que, apesar da existência de críticas quanto à propriedade e seu viés “segregacionista” e “excludente”, é inegável o tamanho de sua importância na história da humanidade e sua influência nas relações interpessoais desde os tempos mais remotos.

Entretanto, o conceito de propriedade conhecido na atualidade foi sedimentado na Roma Antiga, que pregava uma propriedade privada absoluta e perpétua. A conceituação da propriedade no Direito Romano influenciou diretamente o regime feudal e posteriormente o capitalismo, deixando profundas marcas na sociedade contemporânea (FACHIN, 2017).

Ademais, é no período feudal que o conceito de propriedade vai sofrer mais uma profunda modificação. Ora, se antes em Roma a propriedade era absoluta, indivisível e *Ad Eternum*, no sistema feudal a propriedade perde seu caráter unitário e exclusivista e passa a ser conceituada de forma coletiva. Ademais, deve-se elucidar que na estrutura econômica do feudalismo, a terra é o bem principal, porque a subsistência social depende, fundamentalmente, do seu cultivo. Dessa maneira, a terra na sociedade feudal confunde-se com o próprio conceito de propriedade (DEBONI, 2017).

Todavia, o regime feudal entra em declínio a partir do século XV e ascende uma classe poderosa na Europa: a burguesia, que vai alterar profundamente as relações econômicas e sociais, bem como o conceito de propriedade. A burguesia, juntamente com os ideais iluministas e os novos valores sociais vão resgatar novamente a concepção romana individual de propriedade. Destarte, a nova concepção de propriedade, surgida e inspirada nos princípios de liberdade, igualdade e fraternidade, fez com que o direito de propriedade, tido como individualista, fosse excessivamente idolatrado, a prescindir dos interesses coletivos (DEBONI, 2017).

Paradoxalmente, após a Revolução Francesa em 1789, a propriedade retrocede nos moldes da noção de propriedade romana, de caráter absolutista e individualista, o que foi ratificado pelo Código de Napoleão, segundo a redação do art. 544 do mencionado código<sup>3</sup>, sendo tão somente limitada no uso restrito condicionado pelas leis ou regulamentos. Contudo, ao longo do século XX, a propriedade foi adquirindo contornos cada vez mais sociais, objetivando que tivesse uma função

---

<sup>3</sup> Art.544, Código de Napoleão. A propriedade é o direito de gozar e de dispor das coisas da maneira mais absoluta, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou pelos regulamentos.

social, por meio da diminuição das desigualdades sociais e ampliando o alcance e a efetividade do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana.

Essa evolução dos direitos sociais culminou com a promulgação da Constituição de Weimar em 1919, que vinculou o direito de propriedade aos interesses de natureza social. Ela representa o apogeu da nova concepção de propriedade que prevalece até os dias atuais e estimulou a consolidação da função social da propriedade. Assim, o ordenamento jurídico brasileiro na sua esfera civil sofreu demasiada influência do Direito Romano, bem como da nova concepção da propriedade. A primeira vez que a função social da propriedade é inserida em uma Constituição Brasileira é em 1934, no art.113, inciso XVII<sup>4</sup>, quinze anos após a promulgação da Constituição de Weimar (DEBONI,2017).

A Constituição de 1988, em seu art.5<sup>o</sup>, incisos XXII e XXIII<sup>5</sup>, consolida a propriedade como direito fundamental, que não é absoluto e deve ser revestido e moldado para atender a função social. Tal concepção foi positivada no ordenamento pátrio, visando à redução das desigualdades sociais, bem como a promoção de uma sociedade mais justa e igualitária, mas sem que houvesse a perda do caráter individual e unitário da propriedade, marcando a derrocada do modelo romano-francês absolutista na legislação brasileira.

Igualmente, a propriedade ainda possui um forte simbolismo social, ela é sinônimo de recursos econômicos, prestígio e posição social, quanto mais propriedades um indivíduo possui, maiores serão seus recursos financeiros.

Nesse contexto, de desenvolvimento e de consolidação da propriedade privada, é importante destacar a noção de patrimônio, que remete a uma ideia de unicidade e universalidade, sendo ele formado por todos os bens, direito e obrigações pertencentes a uma pessoa natural ou jurídica, assumindo um caráter indivisível e com um valor pecuniário. Por esse ângulo, a Teoria da Afetação foi criada, no final do século XIX, com a finalidade de destituir a ideia de singularidade patrimonial, destacando determinados bens já destinados a fins específicos do patrimônio comum (MOTA,2017).

---

<sup>4</sup> Art. 113. XVII. É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressaltando o direito a indenização ulterior.

<sup>5</sup> XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Dessa forma, mesmo diante da característica da unicidade do patrimônio, todos os bens que o compõem podem ser afetados para uma finalidade específica, contudo o patrimônio afetado não é excluído do patrimônio comum, mas torna-se vinculado a uma determinada obrigação (MOTA, 2017). Ora, após o encargo pelo qual o patrimônio afetado for cumprido, o bem deve voltar a integrar o patrimônio de seu proprietário e a indisponibilidade dos bens afetados somente pode pendurar até o cumprimento do encargo pelo qual o patrimônio afetado foi constituído.

Na doutrina alemã, Von Thur (1864-1925) explanou que a unicidade patrimonial é rompida quando um conjunto de direitos é regido por normas especiais, podendo o patrimônio ser delimitado e restrito por intermédio de critérios determinados para uma finalidade específica. Vale explicitar, neste momento oportuno, que na doutrina italiana existe uma distinção entre “patrimônio separado” e “patrimônio autônomo”, sendo o primeiro formado por “núcleos patrimoniais” com característica de independência ao patrimônio universal; enquanto no segundo, autônomo, o conjunto de bens, direitos e obrigações surge como indeterminado, em caráter provisório, sem que se identifique ou até exista, desde logo, o seu titular (PENTEADO, 2010).

Dessa feita, a criação de um patrimônio autônomo sedimenta-se na ideia de reservar ou afetar uma parcela patrimonial para certa finalidade, na qual será formada por obrigações e responsabilidades, possuidora de ativos e passivos próprios que não devem sofrer os efeitos de outras obrigações advindas do sujeito titular do patrimônio geral (PENTEADO, 2010).

Por essa razão, é necessário compreender que a incomunicabilidade dos bens é critério primordial para a execução da finalidade do bem afetado, porque não é possível permitir que o patrimônio afetado seja utilizado de outras formas que não caracterizem a conclusão do objeto da afetação, tendo em vista que ele encontra-se imobilizado em função de sua finalidade. Portanto, constata-se que o patrimônio afetado constitui um patrimônio paralelo ao patrimônio geral do indivíduo, no qual seus ativos e passivos são vinculados para o desenvolvimento de sua finalidade originária (MOTA, 2017).

No Brasil, o acontecimento jurídico que propiciou o surgimento do instituto de afetação no direito positivo foi a falência da construtora Encol S/A. Não há como falar em patrimônio de afetação no cenário nacional sem mencionar o referido caso, que

abalou o mercado imobiliário brasileiro e trouxe severas consequências a milhares de adquirentes, trabalhadores e credores.

A Encol S/A foi uma empresa do setor da construção civil fundada em 1961, pelo engenheiro Pedro Paulo de Souza, com sede na cidade Goiânia e que possuía atuação em todo o território nacional, sendo uma das maiores referências do ramo em toda a América Latina. Entretanto, apesar de possuir uma cartela considerável de clientes e investimentos, advindos de um marketing agressivo, as estratégias econômicas da empresa eram insustentáveis, visto que ela utilizava os recursos dos adquirentes de um determinado empreendimento para financiar novos empreendimentos, constituindo uma verdadeira confusão patrimonial.

Diante do cenário insustentável, a Encol S/A requereu a concessão de concordata preventiva<sup>6</sup> dando origem ao Processo 862/1997, no qual foi deferido o seu processamento e autorizado o pagamento de seus débitos quirografários em duas parcelas anuais. Contudo, os referidos débitos não foram adimplidos e em 1999 foi decretada a falência da Encol S/A.

O resultado da falência foi desastroso, quase 1 bilhão de reais em dívidas, 720 obras inacabadas, 23 mil funcionários desempregados, 42 mil mutuários sem os valores aplicados nas aquisições e sem os imóveis adquiridos e uma crise que o mercado da construção civil brasileiro nunca havia enfrentado (MOTA, 2017).

Cumprе ressaltar que, salvo poucos precedentes judiciais, o judiciário brasileiro não estava preparado para lidar com o volume incomensurável de demandas nessa seara (que até hoje ainda estão em tramitação), somado ao fato de que os adquirentes estavam totalmente desabonados, sem qualquer legislação que tutelasse os direitos desses diante do imbróglіo causado pela falência da Encol.

Nesse contexto histórico, o Congresso Nacional entendeu a necessidade de proteção a credores e adquirentes de empreendimentos imobiliários realizados por incorporação imobiliária. Por esse enfoque, foi editado o Projeto Lei nº 3.065/2004 (BRASIL, 2004), com a ideia principal de proteção patrimonial, convertendo-se na Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), que regulamenta o instituto do patrimônio de afetação por meio da segregação patrimonial tomando por base três pilares fundamentais, quais sejam, transparência, credibilidade e segurança jurídica (MOTA, 2017).

Portanto, surge no Brasil, em 2004, o patrimônio de afetação (já conhecido no

---

<sup>6</sup> Instituto previsto pelo já revogado decreto-lei 7.661/1945.



ordenamento jurídico de outros países), como resposta aos anseios sociais após o traumático Caso Encol, objetivando restabelecer a confiança e a segurança das relações econômicas no mercado imobiliário, protegendo e beneficiando tanto os adquirentes dos imóveis em construção como credores e trabalhadores.

Assim, construído o arcabouço necessário para compreender o instituto de afetação e sua origem no direito e no ordenamento pátrio por meio de um recorte histórico da evolução do conceito de propriedade, o próximo capítulo abordará a teoria do regime de afetação e como ocorre sua aplicação às incorporações imobiliárias.

### **3 A TEORIA DA AFETAÇÃO E SUA APLICAÇÃO ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

O patrimônio de afetação consiste na separação do terreno e dos direitos a ele vinculados do patrimônio geral do incorporador, passando a ser destinado exclusivamente à consecução da própria incorporação, com a finalidade de entregar as futuras unidades autônomas aos adquirentes. Nesse entendimento, Caio Mário da Silva Pereira (2019) descreve a afetação como uma engenhosa concepção pelo qual os bens objetos da afetação passam a vincular-se a um objetivo determinado, gravados com um encargo e sujeito a uma restrição, de modo que é tratado de forma independente do patrimônio geral do incorporador.

Por essa razão, a afetação patrimonial garante a incomunicabilidade do patrimônio segregado do acervo geral da incorporadora, visando diminuir os riscos decorrentes de desequilíbrios econômicos de outros negócios da incorporadora e assim protegendo a incorporação afetada, promovendo sua sustentabilidade econômica. Ora, percebe-se que o patrimônio afetado não deixa de fazer parte integrante do patrimônio do titular da incorporação, contudo, essa massa segregada é vinculada a determinadas obrigações para a consecução da finalidade pela qual foi afetada, ou seja, a conclusão do empreendimento e a entrega das unidades autônomas aos adquirentes.

Por isso, é importante a noção basilar que o contrato de incorporação caracteriza-se pela venda antecipada de unidades imobiliárias que fazem parte do empreendimento imobiliário que será construído ou já está em fase de construção, mediante o pagamento antecipado de parte do preço da aquisição. Dessa relação, existe um

desequilíbrio contratual, tendo em vista que os adquirentes encontram-se em uma posição de desvantagem técnica e econômica em face da empresa incorporadora, ou seja, estão em uma posição de vulnerabilidade nessa relação de consumo (CHALHUB,2019).

Assim, um conjunto de obrigações e direitos é segregado, com a finalidade exclusiva de concluir a obra e entregar os imóveis aos adquirentes. Desse modo, como resultado da afetação, cria-se um regime de vinculação de receitas e despesas, pelas quais os valores pagos pelos adquirentes ficam destinados ao desenvolvimento e finalização da incorporação, salvo as raras exceções previstas em lei, que permitem o desvio de recursos para outras finalidades. Ademais, o acervo patrimonial afetado além de se vincular à satisfação dos créditos a ele vinculados, também responde pelos direitos creditórios dos adquirentes, trabalhadores da obra, do fisco, da previdência, das instituições financeiras financiadoras do projeto, bem como dos fornecedores (CHALHUB,2019).

Percebe-se, então, que o patrimônio de afetação responde somente pelas suas dívidas e obrigações, constituindo um importante mecanismo de prevenção e resolução de conflitos imobiliários. Ora, a incorporação imobiliária afetada tem autonomia própria, inclusive com uma contabilidade destacada da incorporadora, bem como com sua movimentação financeira em uma conta bancária específica. Além do mais, o controle e a fiscalização da incorporação são realizados mediante demonstrações periódicas do andamento da obra em conjunto com todo o cronograma e balanços financeiros.

Considerando então que o regime de afetação almeja concluir a obra e entregar as futuras unidades autônomas aos adquirentes, para que a finalidade de proteção do instituto fosse efetivamente concreta, o legislador no art.31-C da Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004) estabeleceu a comissão de representantes para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Assim, a Comissão de Representantes dos Adquirentes fica investida de poderes para fiscalizar o empreendimento, cabendo ao Incorporador 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 recebido no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes.

Ademais, a Comissão de representantes pode assumir a administração da incorporação em caso de atraso injustificado da obra ou em caso de falência, de forma direta e sem necessidade de intervenção judicial. Como bem explicita Chalhub(2019), a comissão de representantes dos adquirentes poderá promover a venda, em leilão extrajudicial, das unidades imobiliárias em estoque e prosseguir com o andamento da obra, imune aos efeitos da falência, podendo devolver à massa falida o saldo positivo da incorporação, se houver.

Em uma demanda judicial recente<sup>7</sup>, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entendeu pela procedência do pedido de rescisão contratual formulado por um casal que adquiriu imóvel de uma incorporadora e pagou a quase totalidade do valor devido, agravado pelo fato de que as obras nem sequer haviam sido iniciadas, mesmo após 3 (três) anos da assinatura do contrato.

Assim, ainda que a inexecução das obras ocorra em razão de bloqueio de bens do grupo econômico, os próprios adquirentes podem assumir a execução das obras. Destarte, a comissão de representantes passará a deter a posse direta sobre o imóvel objeto da incorporação, cumprindo sua função fiscalizadora que é, por imposição legal, do bom andamento da incorporação e higidez do patrimônio de afetação (Lei nº 4.591/64, artigo 50)<sup>8</sup>.

Ademais, a comissão de representantes ainda será investida de mandato legal irrevogável para levar a termo a construção e receber, para tanto, as parcelas relativas à

---

<sup>7</sup> EMBARGOS DE TERCEIRO. Patrimônio de afetação. Comissão de adquirentes. Pretensão da comissão autora de levantar constrição imposta ao patrimônio afetado para a construção de empreendimento. Sentença de improcedência. Apela a autora, alegando nulidade da sentença por ausência de fundamentação; estão sendo tomadas as medidas necessárias à construção do empreendimento; assembleias realizadas pela comissão de representantes deliberou pela contratação de outra construtora; impossibilidade de se declarar perda da eficácia do regime de afetação patrimonial; inobservância do benefício de ordem por parte dos réus, que não diligenciaram com o fim de encontrar bens em nome da incorporadora destituída e/ou de seus sócios. Cabimento. Compromisso de venda e compra para aquisição de unidade imóvel entre os embargados e a incorporadora. Rescindido judicialmente o contrato, assegurado aos compromissários/embargados o direito de reaver o que pagaram. Pedido de penhora por parte dos credores (embargados) de terreno que compõe patrimônio de afetação. Comissão de adquirentes que, por meio de acordo com a incorporadora homologado judicialmente, assumiu obrigação de levantar o empreendimento. Constrição judicial para garantir o crédito dos embargados imposta à área protegida pelo regime de afetação. Embargados poderão buscar meios alternativos à satisfação do crédito. Embargos acolhidos. Recurso provido. (TJ-SP - AC: 10951338220198260100 SP 1095133- 82.2019.8.26.0100, Relator: James Siano, Data de Julgamento: 13/10/2020, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/10/2020).

<sup>8</sup> 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 assembleia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas 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 for caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004).

construção do empreendimento (correspondentes ao preço de aquisição das unidades e/ou do preço de custeio da construção), com poderes para, em vista disso, promover as medidas judiciais necessárias para buscar eventuais créditos relativos aos aportes necessários.

Ressalta-se que no caso das incorporações imobiliárias, o art. 31-A da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) prevê que a instituição do regime de afetação fica a cargo do incorporador, não tendo sido introduzida no ordenamento jurídico brasileiro de forma obrigatória, apesar dos seus inúmeros benefícios, notadamente que a incorporadora possa adotar um regime especial de tributação, descrito nos arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931/2004 (MIRANDA; BIASE, 2017).

A instrução normativa RFB 1435/2013 dispõe sobre esse regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), possuindo caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. Assim, para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/PASEP e Confins.

Contudo, a opção da incorporação imobiliária pelo regime especial de tributação, em que pese mais benéfico, somente será considerada realmente efetiva quando atendidos os seguintes requisitos, por ordem cronológica, de acordo com o art.3º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RFB) nº 1.435/2013<sup>9</sup>, que dispõe sobre a afetação do terreno; a inscrição de cada incorporação afetada no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas; a prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE); regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); regularidade do

---

<sup>9</sup> Art. 3º A opção pela aplicação do RET à incorporação imobiliária, de que trata o art. 2º, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, pela ordem em que estão descritos: I - 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; II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação"; III - prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE); IV - regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e V - regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). VI - apresentação do formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br>.

recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); e a apresentação do formulário “Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação”.

Dessa forma, constata-se que o regime de afetação tem inúmeros reflexos sobre a incorporação imobiliária, não só no bojo do direito civil, mas também sobre uma esfera tributária. Ora, esse conceito de afetação de um patrimônio segregado que se vincula a direitos e obrigações específicas se adequa à incorporação imobiliária com maestria. Partindo desse pressuposto, é importante visualizar que a incorporação imobiliária é estruturada por meio de um memorial de incorporação, composto por documentos que descrevem o empreendimento, identificam o titular e as demais nuances inerentes ao negócio jurídico, como a discriminação das frações ideais, o projeto de construção e o orçamento.

Nessa perspectiva, Melhim Namem Chalhub (2019) entende que a incorporação trata-se de operação assemelhada a um *Project finance*, ou seja, é um procedimento sustentado pelo fluxo de caixa gerado pela exploração dos ativos do próprio empreendimento, que depende da sustentação financeira por meio de uma rede de contratos firmados pelos futuros adquirentes, que pagam parte do preço de forma antecipada em prol das futuras unidades autônomas.

Por esse ângulo, é importante enfatizar que o sucesso do empreendimento depende da aplicação regular dos recursos provenientes dos ativos gerados pela incorporação imobiliária para que haja a execução da obra, entrega das unidades com o registro dos títulos aquisitivos, liquidação do passivo e o retorno do investimento realizado pela empresa incorporadora. Então, diante dessas particularidades, o legislador previu no art.64 da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) a possibilidade do incorporador desistir do negócio no prazo de seis meses, a contar do lançamento do empreendimento, se as vendas não demonstrarem capacidade de autossustentação financeira.

Em uma primeira análise, pode transparecer que a possibilidade do incorporador desistir da incorporação até seis meses após o lançamento do empreendimento traga sérios prejuízos aos adquirentes, contudo os transtornos enfrentados pelos adquirentes diante da desistência no prazo assegurado por lei não passa de mero aborrecimento comparado aos severos transtornos financeiros e emocionais quando a incorporação imobiliária se mostra insustentável, trazendo à baila como resultado o fracasso do empreendimento e evidenciando uma série de riscos aos promitentes-

compradores e aos credores do referido negócio jurídico.

Assim entendeu o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, de forma assertiva, em uma recente decisão originada de uma dúvida suscitada pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente<sup>10</sup>. Ora, o art. 34 da Lei nº 4.591/64<sup>11</sup> (BRASIL, 1964), entende que é desnecessária a anuência dos coproprietários para cancelamento da incorporação imobiliária, pois o pedido de cancelamento da incorporação não reflete unicamente os direitos dos adquirentes, de forma a condicionar o cancelamento da incorporação à anuência dos condôminos do imóvel, ainda mais quando o pedido é realizado dentro do prazo estipulado pela legislação.

Além do presente mecanismo, o legislador, no art.32 do mesmo diploma legal<sup>12</sup>, também assegura a irretratabilidade das promessas de vendas, visando assegurar a continuidade do fluxo financeiro resultante do pagamento antecipado do preço das futuras unidades autônomas. Dessa forma, consta-se que nos contratos de compra e venda, uma vez presente cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, essa tem o condão de impedir a rescisão contratual por mero arrependimento de uma das partes, a qual só é admitida, caso haja descumprimento de cláusulas contratuais.

Ante o exposto, nota-se que a teoria da afetação e suas aplicações às incorporações imobiliárias possuem diversos enfoques, desde a segregação do patrimônio, que se constitui um acervo apartado para uma finalidade específica vinculada aos direitos e obrigações, objetivando prevenir que os recursos angariados sejam desviados para outras finalidades diversas, bem como aos aspectos relevantes da incorporação imobiliária, principalmente, como bem assevera Melhim Namem Chalhub (2019) no que concerne à dependência da incorporadora do capital oriundo das unidades habitacionais a serem construídas e do interesse comum dos adquirentes na alienação dos imóveis a construir.

Portanto, é necessário compreender a real efetividade da teoria de afetação

---

<sup>10</sup> Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE a presente dúvida, recomendando ao Ilustre Oficial que promova ao cancelamento da incorporação imobiliária independente de anuência dos coproprietários, com a observância das demais cautelas legais. (TJ-MG- 0963023-58.2015.8.13.0024-Juíza Paula Murça Machado Rocha Moura).

<sup>11</sup> Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento. § 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.

<sup>12</sup> Art. 32, § 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.

aplicada às incorporações imobiliárias no que tange a sua eficácia perante a proteção dos direitos dos adquirentes, credores e da própria incorporadora, que tem como vantagem um regime especial de tributação ao optar pelo patrimônio de afetação em sua incorporação imobiliária, corroborado pelo fato de que o instituto vem sendo cada vez mais sedimentado e amadurecido, principalmente diante da percepção da evolução das recentes decisões judiciais sobre a temática.

Destarte, tendo em vista a construção de um entendimento basilar sobre o regime de afetação e seus reflexos nos contratos de incorporação imobiliária, o próximo capítulo irá abordar como o patrimônio de afetação comporta-se nos cenários de recuperação judicial e falência do incorporador, notadamente nos contextos de grupos econômicos empresariais.

#### **4 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NOS CENÁRIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA DA INCORPORADORA**

Inicialmente, deve ser esclarecido que a recuperação judicial e a falência são dois mecanismos jurídicos que são regidos pela Lei nº 11.101/2005 (BRASIL, 2005), alterada recentemente pela Lei nº 14.112/2020 (BRASIL, 2020), e que apesar de ambos possuírem semelhanças também apresentam diferenças substanciais e que em razão disso devem ser apontadas para elucidar como o patrimônio de afetação comporta-se em cada um desses cenários.

Assim, tendo como fulcro o art.47 da Lei nº 11.101/2005 (BRASIL, 2005), entende-se que a recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, com a finalidade de garantir a sustentabilidade da empresa, bem como de garantir o trabalho dos empregados e os interesses dos credores. Por essa ótica, a recuperação judicial tem como objetivo salvar a empresa, desde que ela seja economicamente viável, sendo a falência medida de *ultima ratio*, devendo ser decretada somente quando for inviável preservar a atividade econômica (SALOMÃO; PENALVA, 2019).

Nesse sentido, Fabio Ulhôa Coelho (2005) aponta uma fraqueza do atual modelo brasileiro de recuperação judicial, pois a lei atual vincula o indeferimento da recuperação judicial à decretação de falência, criando uma pressão sobre os credores para aprovarem o plano de recuperação judicial sob o risco de o juiz decretar a fa-

lência do devedor. Dessa forma, o objetivo da recuperação judicial é evitar o estado de falência do devedor e propiciar a continuação das atividades econômicas da empresa após um longo processo de reestruturação, o que não ocorre na falência, tendo em vista que é decretada quando os ativos da empresa não são mais suficientes para quitar suas obrigações legais e não existe mais viabilidade na continuação da atividade econômica.

Diante desses conceitos, é importante analisar o patrimônio de afetação diante dos dois cenários distintos, o primeiro sobre o arcabouço de quando a crise empresarial é recuperável e o empresário submete-se a procedimento próprio de natureza judicial e extrajudicial, para o prosseguimento de suas atividades ou de quando a crise é irrecuperável, com o desenvolvimento do processo falimentar em que não existe mais sustentabilidade para a permanência das atividades desempenhadas pela empresa (MIRANDA; BIASE, 2017).

Então, em primeiro plano, deve-se compreender a situação específica das sociedades econômicas que exploram a atividade de incorporação imobiliária notadamente quando utilizam do patrimônio de afetação e estão em processo de recuperação judicial. Ora, o art.31-F da Lei nº 4.591/1964<sup>13</sup> (BRASIL, 1964) delimita de forma categórica e incisiva que os efeitos da decretação de falência ou de insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios afetados que foram constituídos. Nesse sentido, também corrobora o art. 119, IX, da Lei nº 11.101/2005 (BRASIL, 2005), pois prevê que os patrimônios de afetação constituídos cumprirão a finalidade para a qual foram criados, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados da massa falida.

Destarte, Cláudio Miranda e Nicolas Biase (2017) sedimentam a posição de que em regra geral e à luz da legislação vigente, o patrimônio de afetação não se submete à falência até que cumpra sua finalidade determinada, constituindo-se como um instrumento de proteção aos adquirentes do empreendimento afetado. Por essa razão, o patrimônio de afetação não pode ter sua finalidade deturpada diante de um processo de recuperação judicial, com o objetivo de satisfazer os credores da massa falida, devendo manter o escopo atribuído pelo legislador de privilegiar os interesses dos adquirentes das futuras unidades autônomas, bem como os trabalhadores que

---

<sup>13</sup> O art. 31-F, Lei nº 4.591/1964: “Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação”



executaram a obra, fornecedores e as instituições financeiras patrocinadoras.

Contudo, apesar de existir relativa segurança jurídica na recuperação judicial de empresas no que concerne à temática do patrimônio de afetação, existem nuances que podem gerar decisões judiciais desinformes, notadamente quando empresas do mesmo grupo econômico ingressam com pedidos conjuntos de recuperação judicial, o que põe em risco o cumprimento da finalidade determinada pela qual o patrimônio de afetação foi criado.

Tal questão foi abordada recentemente na recuperação judicial do Grupo Viver<sup>14</sup> no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O Grupo Viver é composto por várias sociedades que exploram a atividade de negócios imobiliários, assim, diante da crise econômica enfrentada pelo Brasil nos últimos anos, o grupo econômico ingressou com pedido de recuperação judicial por meio de uma consolidação substancial, o que não poderia ter ocorrido.

Sendo assim, é importante demonstrar neste momento a diferença entre consolidação processual e a consolidação substancial no cenário da recuperação judicial para compreender melhor a problemática do caso supracitado. Contudo, inicialmente cumpre enfatizar a admissibilidade do litisconsórcio na recuperação judicial, tendo em vista se houver convergência de direitos, obrigações e interesses das sociedades do mesmo grupo empresarial. Lembra-se, o litisconsórcio pode ser tanto facultativo como necessário (MITIDIERO; FARO, 2017).

Dessa forma, a consolidação processual implica o processamento conjunto das recuperações judiciais de diferentes sociedades empresariais que fazem parte de um

---

<sup>14</sup> Processo n.º 1103236-83.2016.8.26.0100: Recuperação judicial. Pedido conjunto entre incorporadoras controladoras de grupo econômico e sociedades de propósito específicas (SPEs) constituídas para a condução dos empreendimentos imobiliários, algumas delas com patrimônios de afetação vinculados ao empreendimento respectivo. Agravo de banco credor para exclusão dessas últimas. Pertinência. Instituto da recuperação judicial que, dadas as características das incorporações imobiliárias e a singular posição nelas ocupada pelos adquirentes de unidades (residenciais ou não), inclusive quanto à natureza do direito correspondente (direito ao recebimento das unidades, e não de natureza pecuniária), não se compatibiliza com situações dessa ordem, estando pendentes as obras. Limitação da autonomia do incorporador. Prerrogativas atribuídas aos adquirentes, mesmo antes da Lei nº 10.931/2004, de fiscalização e deliberação em torno da continuidade da obra, em caso de crise. Recuperação de que somente se poderia cogitar em abstrato para sociedades de propósito específicas com obras já encerradas e unidades entregues, ou para hipóteses de deliberação prévia dos adquirentes, por meio de assembléia própria, em torno do desinteresse no prosseguimento da obra. Incompatibilidade que se acentua na hipótese de existência de patrimônio de PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO afetação, como no caso examinado. Patrimônio segregado por lei mesmo na hipótese de falência e que exclui por igual a possibilidade de recuperação judicial, enquanto não encerrado. Proteção que se volta não apenas aos adquirentes mas também, por expressa disposição legal, ao financiador da obra, como forma de favorecer e estimular o crédito. Impedimento que persiste, assim, mesmo se eventualmente concluída a obra, mas não liquidadas as obrigações para com o financiador. Inteligência dos arts. 119, IX, da LRF, 31-A, 31-E, 31-F e 43, VII, da Lei nº 4.591/64. Recurso provido também nessa parte, para exclusão do processo recuperacional de todas as SPE's nessa condição, referidas na decisão agravada.

mesmo grupo societário, sendo apenas uma medida que busca economia processual e uma conveniência administrativa (CEZERETI, 2015). Em contraponto, a consolidação substancial é uma espécie de litisconsórcio ativo que ocorre quando é constatada a interconexão entre as sociedades e como consequência ocorre uma unificação entre os ativos os ativos e passivos das empresas .

Por conseguinte, na consolidação substancial, todas as sociedades em recuperação se responsabilizam pelos credores, de forma que passam a ser tratadas como uma única entidade. Assim, essas sociedades apresentam um único plano de recuperação judicial, que engloba todos os credores de todas as sociedades em recuperação. Ademais, a consolidação substancial pode ser dividida em duas modalidades, obrigatória e voluntária, sendo a primeira aplicada diretamente pelo juiz, independentemente da vontade dos credores ou do próprio devedor; e a segunda decorrente da autonomia de vontade entre devedores e credores, buscando uma maior eficiência e economia.

Entretanto, o referido grupo econômico requereu a consolidação substancial objetivando a apresentação de um único plano de recuperação judicial, incluindo nele os patrimônios afetados por intermédio das SPEs (Sociedades de Propósito Específico) que haviam sido criadas com a finalidade de promover a incorporação imobiliária de diversos empreendimentos do grupo econômico. Destarte, o Grupo Viver sustentou a tese de que a sociedade *holding* não possuía receitas próprias, que havia uma profunda interconexão e dependência entre as sociedades do grupo e por possuírem um sócio-controlador em comum, deveria ser o requerimento de consolidação substancial deferido, independentemente da existência de patrimônios afetados.

Por surpresa, foi deferido o processamento com a consolidação substancial, mesmo diante da existência de patrimônios afetados, todavia a questão foi devolvida ao Tribunal por meio de agravo de instrumento<sup>15</sup> interposto pelo banco-credor que aduziu que o regime de patrimônio de afetação é inconfundível com a figura da recuperação judicial, visto que sobredito patrimônio teria destinação específica e não

---

<sup>15</sup> Ag. Inst. nº 2236772-85.2016.8.26.0000, 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital, T/SP: Trata-se de agravo de instrumento interposto contra as rr. Decisões de fls. 3.868/3.875 e 10.838/10.846 dos autos principais, que, uma, deferiu o processamento da recuperação judicial das sociedades empresárias agravadas, integrantes do Grupo Viver e por outro lado deliberando, em momento subsequente, pelo deferimento da consolidação substancial entre as recuperandas, com exceção das dezesseis Sociedades de Propósito Específicas (SPE) com patrimônio de afetação, ali referidas, determinando-se a apresentação por essas de planos individuais (segunda decisão).

poderia se prestar a outro fim que não a conclusão do próprio empreendimento ao qual vinculado.

Ora, apesar de a consolidação substancial durante alguns anos ter sido utilizada sem que fosse objeto de impugnação, seja de credores, seja do Ministério Público, seja do Poder Judiciário, sua aplicabilidade a sociedades que possuem patrimônio afetado não pode ser ratificada (SALOMÃO; PENALVA, 2019). A par disso, restou decidido que o patrimônio de afetação não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial, sob o risco de o patrimônio tender a se extinguir, como também a própria sociedade de propósito específica correspondente, não havendo na verdade atividade empresarial contínua a ser preservada, conforme o pretendido pelo legislador no art. 47 da Lei nº 11.101/2005 (BRASIL, 2005).

Por esse enfoque, explicita Arnaldo Rizzardo (2015) que o regime de afetação perdura até a conclusão da obra e a conseqüente entrega das unidades autônomas aos adquirentes, não sendo atingido pelos efeitos da recuperação judicial ou até mesmo da falência do incorporador. Assim, as dívidas contraídas em razão da incorporação do empreendimento afetado serão adimplidas com os próprios recursos financeiros da incorporação, havendo, portanto, todo um procedimento ordenado para substituir a figura do incorporador na consecução da finalidade originária de construção e entregas das unidades autônomas pela comissão de representantes, sem a necessidade de intervenção judicial.

Ora, pois bem, uma das principais características do regime de afetação, no plano das incorporações imobiliárias, é o fato de inicialmente não ser absorvido o patrimônio respectivo, em caso de falência do incorporador, à massa falida, não sendo os bens dele componentes, de acordo com o art. 31-F da Lei nº 4.591/64 (introduzido pela Lei nº 10.931/2004), atingidos pelos efeitos da falência ou insolvência civil do incorporador.

Nesse sentido, observa Ricardo Negrão (2015) que a falência do incorporador não atinge os bens que foram constituídos sob o regime de afetação e foram devidamente averbados no Registro de Imóveis competente. Por essa linha de raciocínio, é necessário entender que estão a salvo dos efeitos da recuperação judicial o terreno, as acessões, a obra civil, os créditos, débitos e obrigações inerentes ao empreendimento, notadamente os aportes feitos pelos promitentes compradores das unidades autônomas (FRONTINI, 2007).

Posta assim a questão, deve-se sedimentar o entendimento de que o patrimônio de afetação deve cumprir as disposições enfatizadas pela Lei nº 11.101/2005 (BRASIL, 2005), especialmente o art.119, IX<sup>16</sup>, para que cumpra a destinação específica pelo qual foi criado, permanecendo seus ativos e passivos segregados da recuperação judicial até que sua finalidade seja alcançada. Dessa forma, se tais condições não forem verificadas, continuará o patrimônio afetado segregado como se a falência nunca tivesse sido decretada (COELHO, 2013).

Em razão disso, é importante atentar-se que a proteção ao instituto de afetação nas incorporações imobiliárias não ocorre somente quando existe um processo falimentar, isso porque o art. 119, IX, da Lei nº 11.101/2005 (BRASIL, 2005), a rigor, somente fala em falência, não em processo recuperacional. Porém, é necessário entender que o patrimônio afetado mantém suas características, mesmo diante de eventual recuperação judicial, que, por si só, é evento menos danoso e de menor gravidade em face do processo de falência.

Ora, não é justificável que no caso de falência, que é medida de *ultima ratio*, não apenas o patrimônio seja preservado, como também seja tutelado em seu arcabouço as relações obrigacionais envolvendo o incorporador, como se não existisse um processo falimentar em curso e na recuperação judicial, que é medida menos gravosa e que visa preservar a continuidade da exploração da atividade econômica da empresa, sujeite-se o patrimônio afetado aos efeitos do referido procedimento, seja em relação aos credores, seja em relação a obrigações advindas do plano de recuperação, se desconstituído assim o núcleo elementar do patrimônio de afetação.

Destarte, como bem assevera Marcelo Barbosa Sacramone (2017), o patrimônio de afetação foi justamente instituído para evitar que os adquirentes e credores sofressem com a má gestão do incorporador e com a possibilidade de constrição do empreendimento advinda de débitos não diretamente relacionados às unidades autônomas da respectiva incorporação. Dessa feita, ainda corrobora no sentido de que embora inexista referência expressa à exclusão do patrimônio de afetação nos casos de recuperação judicial, sua exclusão é decorrente da interpretação sistemático-teleológica da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964).

---

<sup>16</sup> “Os patrimônios de afetação, constituídos para o cumprimento de destinação específica, obedecem ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo em favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer”.

Conclui-se então, que com a decretação de falência da empresa de incorporação imobiliária, caberá aos adquirentes decidirem pela continuidade do empreendimento ou pela liquidação. Todavia, nos casos em que houver patrimônios afetados, haverá sub-rogação dos adquirentes nas obrigações deixadas pelo incorporador falido (SOARES, 2019). Por conseguinte, entende-se majoritariamente que o patrimônio afetado permanece com suas garantias tuteladas diante dos cenários de recuperação judicial e falência do incorporador.

Tendo em vista a eficácia do patrimônio de afetação nos cenários mais extremos, conforme foi explicitada acima, o capítulo seguinte irá tecer comentários sobre a aplicabilidade do regime de afetação sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, objetivando demonstrar a proteção legal dada aos adquirentes das futuras unidades autônomas por meio dos contratos de incorporação imobiliária à luz das relações de consumo.

## **5 A APLICAÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO PELO PODER JUDICIÁRIO SOB A PERSPECTIVA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR**

O patrimônio de afetação, instituto dos direitos reais adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro por intermédio da Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), representou um avanço substancial na evolução da proteção das relações jurídicas imobiliárias, com o objetivo de trazer mais segurança e confiabilidade aos adquirentes e credores nos contratos de incorporação imobiliária.

Por esse ângulo, é importante mencionar que o contrato de incorporação imobiliária é tipificado pela Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964), possuindo um caráter complexo, tendo como objeto a venda das futuras unidades autônomas em construção, que integrarão um condomínio edilício. Destarte, o negócio de incorporação imobiliária cinge-se na alienação ou promessa de venda de frações ideais de um terreno, sendo vinculadas às unidades autônomas que serão construídas e a instituição do condomínio (CHALHUB, 2011).

Ademais, é dever do incorporador promover o registro dos memoriais de incorporação no Registro Imobiliário competente, obter as licenças necessárias para a construção, executar a obra do empreendimento, buscar a expedição do habite-se ao findo da obra e averbação da construção da edificação para fins de individualização

das unidades. Em contraste, o adquirente exonera-se de suas obrigações pagando o preço referente à unidade autônoma que adquiriu (SACRAMONE,2017).

Por certo, como foi explanado ao longo do presente artigo, ainda é importante enfatizar que em razão da complexidade do contrato de incorporação e dos riscos que os adquirentes das futuras unidades autônomas estão sujeitos, o patrimônio de afetação é positivado ao ordenamento jurídico brasileiro. Ora, como bem assevera Melhim Namem Chalhub (2019), a afetação trata-se de uma técnica de prevenção de riscos que segrega determinado patrimônio e limita suas responsabilidades às obrigações a ele devidas, pois os objetos da afetação vão se vincular a um fim específico, gravados por um encargo ou restrição, sendo constituído um bem independente do patrimônio geral do incorporador.

Diante dos elementos narrados, é oportuno abordar neste momento o surgimento do Código de Defesa do Consumidor por meio da Lei nº 8.078/1990 (BRASIL, 1990), que representou um marco na defesa dos consumidores nas relações jurídicas de consumo, alicerçado na boa-fé e no equilíbrio contratual entre consumidores e fornecedores. Nessa visão, o Código de Defesa do Consumidor incluiu o contrato de incorporação imobiliária entre os contratos que caracterizam uma relação de consumo, tendo em vista que ele classifica o bem imóvel como produto para efeito das relações jurídicas de consumo e considera a atividade de construção e comercialização de imóveis como definidora da figura de fornecedor (CHALHUB, 2013).

Todavia, esse sistema de proteção instituído pelo Código de Defesa do Consumidor não implica a derrogação dos regimes jurídicos especiais dos contratos de incorporação imobiliária, como o da Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) e o da Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004). Destarte, esses sistemas de proteção coexistem entre si, devendo o contrato de incorporação ser interpretado em consonância com seu regime jurídico próprio à luz dos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual, tutelados pelo Código de Defesa do Consumidor (CHALHUB, 2013).

Diante desse contexto, a incidência de cláusulas gerais do CDC sobre o contrato de incorporação deve ser considerada por intermédio de uma ótica conjunta e associativa entre as normas do CDC e as leis específicas que versam sobre a incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação, considerando os critérios de especialidade das normas.

Por exemplo, um adquirente de um empreendimento imobiliário que será

construído, descobre que o referido imóvel não terá área de lazer, apesar de no momento da contratação ter visto publicidade sobre esse fato, ou seja, o adquirente está diante de uma publicidade enganosa, que lhe traz danos morais e materiais. Dessa forma, ainda que haja um sistema próprio de proteção para as incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/1964 e Lei nº 10.931/2004), pode incidir sobre esse fato danoso o art. 37 do CDC<sup>17</sup>. Portanto, incide sobre esse contrato de incorporação as disposições gerais do Código de Defesa do consumidor à luz das relações de consumo, permanecendo o contrato regido pelas legislações próprias, naquilo que lhe é específico (CHALHUB, 2013).

Destarte, o Poder Judiciário vem abordando a temática nos últimos anos enfatizando nos casos de recuperação judicial e falência de incorporadoras e fundamentando suas decisões majoritariamente pelos critérios concebidos nos art. 31-a e seguintes da Lei nº 4.591/1964<sup>18</sup> (BRASIL, 1964), visando garantir a preservação do patrimônio afetado e a segurança dos adquirentes e credores, ressalvadas algumas interpretações anômalas que merecem reflexão.

Em um caso recente de recuperação judicial, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal agiu de forma assertiva e coerente ao decidir que as garantias do patrimônio de afetação devem ser mantidas durante a recuperação judicial da empresa, não se misturando com os ativos e passivos da massa. Comprovado que o imóvel foi afetado, devem ser adotados os procedimentos previstos no artigo 119, inciso IX, da Lei nº 1.101/2005<sup>19</sup> (BRASIL, 2005).

Contudo, no caso supracitado, o juízo *a quo* havia decidido pela não exclusão da recuperação judicial de um imóvel de propriedade da incorporadora, por entender que a recuperação judicial alterava as regras de segregação patrimonial e, portanto, não podendo excluir o imóvel do rol de bens da recuperação judicial.

Entretanto, tal decisão foi reformulada pelo juízo *ad quem*, tendo em vista que as Leis nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) e nº 11.101/2005 (BRASIL, 2005) preveem a

---

<sup>17</sup> Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

<sup>18</sup> Art.31-A, § 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

<sup>19</sup> AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. EXCLUSÃO. As garantias do patrimônio de afetação são mantidas durante a recuperação judicial da empresa, não se misturando com os ativos e passivos da massa. Comprovado que o imóvel foi afetado, devem ser adotados os procedimentos previstos no artigo 119, inciso IX, da Lei nº 11.101/2005 (TJ-DF 07531732820208070000 DF 0753173-28.2020.8.07.0000, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 07/04/2021, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no PJe : 22/04/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.

separação de direitos e obrigações da sociedade de propósito específico, em caso de falência e como resultado da recuperação judicial. Ademais, é importante entender a aplicabilidade do art.119 da Lei nº 11.101/2005<sup>20</sup> (BRASIL, 2005), a qual prevê quanto à falência que o patrimônio afetado deve receber o tratamento específico, não se misturando com os passivos e ativos da massa.

Ainda se percebe em relação à recuperação judicial que as normas previstas na Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004) devem prevalecer, pois são específicas em relação à Lei de Falência, que no caso concreto é norma geral. Assim, o legislador não trouxe previsão legal que possa afastar a incidência da separação patrimonial e a proteção dada aos credores.

Nessa perspectiva, entende Fabio Ulhôa Coelho (2021) que garantir as regras de segregação dos riscos para que tenham plena eficácia não tem como objetivo atender os interesses do empresário, mas tutelar os direitos dos empregados, adquirentes e investidores. Nessa mesma linha contínua, ao tecer que na falência, liquidação extrajudicial ou insolvência, o patrimônio separado deve receber o tratamento específico que justificou sua criação, não se misturando com os ativos e passivos da massa, buscando evitar a contaminação dos empreendimentos frutíferos pelo azar dos que fracassaram.

No entanto, apesar de o entendimento de que o patrimônio de afetação deve ser segregado e possuir autonomia própria diante da incorporadora para cumprir o fim pelo qual foi estabelecido, qual seja a conclusão da obra do empreendimento imobiliário afetado, visando tutelar os interesses dos adquirentes consumidores e blindá-los do contexto da massa falida, não impede que eventuais decisões contraponham o entendimento majoritariamente aceito, evidenciando que o patrimônio de afetação não é um mecanismo de garantia absoluto em face dos riscos decorrentes da incorporação.

É, assim, que compreendeu o Tribunal Regional do Trabalho da 10ª região, em um dos seus julgados,<sup>21</sup> no tocante à alegação de afetação do patrimônio prevista no

---

<sup>20</sup> Art. 119. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras: [...] IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

<sup>21</sup> GRUPO ECONÔMICO. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. EXISTÊNCIA. No que se refere à dinâmica probatória, não se exige prova pré-constituída imposta pela lei para caracterização de grupo econômico; ou seja, todos os meios lícitos são hábeis ao



art. 31-A, §1º da Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), entendendo que tal regramento não exime o patrimônio afetado dos encargos trabalhistas.

Contudo, vale enfatizar que no caso em comento, apesar de a Sociedade de Propósito Específica ter sido vendida a um terceiro de boa fé para a continuação e conclusão do empreendimento imobiliário e ter sido excluída do grupo econômico ao qual fazia parte originalmente, não impediu que os desembargadores entendessem que o patrimônio afetado de modo algum exclui a responsabilidade da incorporadora pelas suas obrigações trabalhistas, as quais, inclusive, ostentam caráter privilegiado.

Desse modo, percebe-se que o entendimento sobre a temática ainda não é unânime apesar da grande evolução da aplicação e interpretação do instituto pelo Poder Judiciário. Assim, apesar de o patrimônio afetado possuir um regime jurídico especial que de fato vincula o patrimônio para a consecução da incorporação por meio da conclusão das obras do empreendimento e da entrega das unidades autônomas, ele, infelizmente, não constitui uma garantia absoluta para os adquirentes dessa relação de consumo.

Destarte, a massa patrimonial afetada é segregada do patrimônio geral do incorporador, o que dificulta o uso irrestrito dos recursos financeiros captados, além de essa massa ser excluída da garantia geral dos credores do incorporador e vincular-se unicamente ao empreendimento imobiliário objeto do contrato, visando garantir a construção da edificação e a entrega das unidades autônomas, com a consequente transmissão da propriedade aos adquirentes (SIQUEIRA, 2019).

Ora, antes do referido instituto ser positivado no ordenamento pátrio, os adquirentes não possuíam qualquer segurança jurídica e estavam à mercê dos incorporadores e dos riscos inerentes da incorporação imobiliária. Por conseguinte, o patrimônio de afetação trouxe mais segurança e transparência para as relações imobiliárias, tendo em vista que apesar de cenários mais extremos, como na Recuperação Judicial e Falência, o patrimônio afetado permanece segregado para o fim pelo qual foi constituído.

---

objetivo de demonstrar a realidade. Não é concebível que esta Justiça permita que a constituição de sociedade de propósito específico possa ser utilizada pela empresa para se esquivar do cumprimento das obrigações trabalhistas, nem mesmo sob a alegação de que o patrimônio não pode ser atingido por ser patrimônio de afetação, em conformidade com o artigo 2º, § 2º da CLT. Empresas integrantes de grupo econômico são garantidoras de créditos no que diz respeito aos contratos firmados por quaisquer delas, pois, na qualidade de devedoras solidárias, serão sempre responsáveis pelos direitos advindos da relação de emprego (artigos 2º, § 2º, da CLT), não importando, para isso, a natureza jurídica da empresa que compõe o grupo econômico." (Desembargador Ribamar Lima Júnior). (TRT -10 00013658420165100015 DF, Data de Julgamento: 29/07/2020, Data de Publicação: 01/08/2020)

## 6 CONCLUSÃO

O presente artigo acadêmico objetivou a compreensão do patrimônio de afetação, sua importância e seus reflexos nos contratos de incorporação imobiliária, visando examinar se a proteção patrimonial dada aos bens afetados de fato é sólida e eficaz notadamente nos cenários de recuperação judicial e falência do incorporador, com ênfase na perspectiva do regime de afetação diante de grupos econômicos. Além disso, ainda foi abordado como o Poder Judiciário vem aplicando a temática sob a ótica de proteção aos adquirentes das unidades autônomas e como a massa falida atinge o patrimônio afetado.

Destarte, no primeiro capítulo, foi proposto demonstrar a evolução da teoria de afetação sob o conceito histórico de propriedade, para tentar compreender as razões pelas quais a propriedade privada tornou-se um símbolo de segurança, rentabilidade e status. Ademais, partindo da análise pressuposta, traçou-se um paralelo com o Caso Encol, na qual ficou evidenciado o binômio de que quanto maior a importância da propriedade privada ao longo da história, maior será a necessidade de sua proteção.

No capítulo posterior, foi explanado a teoria de afetação e seus desdobramentos nos contratos de incorporação imobiliária. Desse modo, buscou-se evidenciar que o patrimônio de afetação consiste em um patrimônio segregado do patrimônio geral do incorporador, que se vincula a uma determinada finalidade e, portanto, torna-se incomunicável em relação ao acervo geral da incorporadora, para evitar eventuais riscos que prejudiquem a sustentabilidade econômica da incorporação e que haja prejuízos aos adquirentes.

Ademais, ainda no referido capítulo, teceram-se comentários sobre o Regime Especial de Tributação (RET), oferecido às incorporadoras que optam pela adesão ao patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, sendo regido pela Instrução Normativa RFB 934/2009 e que oferece vários benefícios fiscais, dentre eles um pagamento mensal equivalente a 6% (seis por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, Contribuição para o PIS/PASEP e Confins. Tendo em vista a interdisciplinaridade da presente pesquisa, o capítulo seguinte abordou como o patrimônio de afetação comporta-se nos cenários de recuperação judicial e falência do incorporador, notadamente diante da existência de grupos econômicos. Por conseguinte, percebeu-se que se na falência, que é um

processo mais danoso, o patrimônio de afetação deve ser segregado da massa falida e os interesses dos credores e adquirentes priorizados, quanto mais no processo de recuperação judicial do incorporador, no qual ainda existe a intenção de preservar a atividade econômica explorada pela empresa.

Não obstante, ainda foi abordada a possibilidade de pedido de recuperação judicial por meio de uma consolidação substancial, tendo em vista o caso do Grupo Viver. Desse modo, para responder à problemática foi necessário diferenciar consolidação substancial e consolidação processual no contexto da recuperação judicial, no qual ficou demonstrado que não é assertivo o deferimento da consolidação substancial quando existe um grupo econômico e sociedades de propósito específicas, em razão de tal medida processual atingir a proteção patrimonial dos bens afetados.

Por fim, no último capítulo da presente pesquisa, foi explicitado como o Poder Judiciário vem aplicando a temática sob o enfoque do Código de Defesa do Consumidor. Por conseguinte, ficou constatado que o regime de afetação constitui uma garantia eficaz, mas não absoluta, para proteger os adquirentes das unidades autônomas nos contratos de incorporação imobiliária. Ainda se frisa que apesar de a Lei nº 8.078/1990 (BRASIL, 1990) constituir um sistema próprio de proteção ao consumidor, nos casos dos contratos de incorporação imobiliária ela deve coexistir com a Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) e a Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), à luz dos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual, visando proporcionar a máxima proteção aos adquirentes.

Por todo o exposto, ficou evidenciado que o patrimônio de afetação constitui-se como uma técnica do direito real para prevenir os riscos inerentes ao contrato de incorporação imobiliária, visando trazer mais segurança jurídica e econômica para os adquirentes das futuras unidades autônomas, tendo em vista o peso da propriedade privada como sinônimo de estabilidade financeira e social.

Ao final desta pesquisa, observou-se a eficácia do regime de afetação sobre os bens afetados para a segurança jurídica das relações imobiliárias, bem como sua aplicabilidade positiva para assegurar a continuidade e conclusão da obra do empreendimento objeto do contrato de incorporação imobiliária e a consequente entrega das unidades autônomas aos adquirentes, mesmo nos cenários de falência ou recuperação judicial do incorporador, ainda que existam grupos econômicos.

Assim, percebe-se, que o patrimônio de afetação apesar de ser desconhecido

por muitos adquirentes, possui demasiada importância no mercado imobiliário e representou um marco de transparência, segurança e proteção após a derrocada da Encol. Ademais, ficou evidente que apesar de existirem decisões judiciais conflitantes nos casos de Recuperação Judicial e Falência do incorporador, o patrimônio de afetação deve permanecer segregado do acervo geral da incorporadora para a conclusão do empreendimento imobiliário.

Todavia, ficou constatado que o referido instituto não é uma garantia absoluta para os adquirentes, em razão da existência de decisões judiciais que interferem nessa proteção patrimonial. Portanto, é necessário que haja uma interpretação concisa e objetiva sobre a temática, conservando a intenção original do legislador da Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), para evitar que decisões anômalas e conflitantes ponham em risco a credibilidade da eficácia do patrimônio de afetação.

## REFERÊNCIAS

BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do Artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, p.73-92, 2004.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Diário Oficial da União, [2021]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 05 maio 2021, 10:00.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Diário Oficial da União, [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 01 maio 2021, 08:30.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de Setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, [2017]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm). Acesso em: 30 abr. 2021, 23:30.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de Agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, [2020]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm). Acesso em: 01 maio 2021, 08:30.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa nº 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. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2014. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=48915#1378476>. Acesso em: 01 jun. 2021, 09:30.

CEREZETTI, Sheila Christina Neder. Grupos de sociedades e recuperação judicial: o indispensável encontro entre direitos societário, processual e concursal. *In*: YARSHELL, Flávio I.; PEREIRA, Guilherme Setoguti J. (Orgs.). **Processo societário**. São Paulo: Quartier Latin, 2015. v. 2. p. 735-789.

CHALHUB, Melhim Namem. A afetação patrimonial e a recuperação judicial de empresa incorporadora. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 42, n. 87, p. 245-270, jul./dez. 2019.

CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária: aspectos do sistema de proteção do adquirente de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 36, n. 75, p. 167-198, jul./dez. 2013.

CHALHUB, Melhim Namem. O contrato de incorporação imobiliária sob a perspectiva do código de defesa do consumidor. **Doutrinas Essenciais de Direito Registral**, [s.l.], v. 4, p. 543-594, dez. 2011.

DEBONI, Giuliano. **Propriedade Privada: do caráter absoluto à função social e ambiental**. Disponível em: < <https://domalberto.edu.br/wp-content/uploads/sites/4/2017/08/Propriedade-Privada-do-Caráter-Absoluto-à-Função-Social-e-Ambiental.pdf> > Acesso em: 10 de maio de 2020.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas**. 14. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito comercial: Direito de empresa**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FACHIN, Luiz Edson. Conceituação do direito de propriedade. **Doutrinas essenciais de direitos humanos**, [s.l.], v. 2, p. 813-835, ago. 2011.

FRONTINI, Paulo Salvador. *In*: SOUZA JUNIOR, Francisco Satiro de; PITOMBO, Antônio Sérgio A. de Moraes (orgs.). **Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência**. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 2007. p. 453.

MIRANDA, Cláudio Luiz de; DI BIASE, Nicholas Furlan. A recuperação judicial de incorporadoras imobiliárias à luz do regime do patrimônio de afetação. **Revista de Direito Recuperacional e Empresa**, [s.l.], v. 4, abr./jun. 2017.

MITIDIERO, Daniel; FARO, Alexandre; DEORIO, Karina; LEITE, Cristiano. Consolidação substancial e convenções processuais na recuperação judicial. **Revista de**

**Direito Bancário e do Mercado de Capitais: RDB**, São Paulo, v. 20, n. 78, p. 219-228, out./dez. 2017.

MOTA, Jessica Cristina Coitinho. Da importância jurídica do regime da afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 40, n. 82, p.155-181, jan./jun. 2017. Disponível em: <https://avaead.unirn.edu.br/20191/course/view.php?id=4#section-3>. Acesso em: 05 mai. 2021.

NEGRÃO, Ricardo. **Direito empresarial**: Estudo unificado. 6. ed. São Paulo: Sarai-va, 2015.

PENTEADO JUNIOR, C. M. C. A afetação do patrimônio como execução ao princípio de sua universalidade: conteúdo jurídico e efeitos. **Doutrinas Essenciais de Direito Empresarial**, [s.l.], v. 4, p. 39-50, dez. 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do direito civil**: Direitos reais. 27. ed. São Paulo: Forense, 2019. v. 4.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edifício e incorporação imobiliária**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

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

SALOMÃO, Luis Felipe; PENALVA, Paulo. **Recuperação judicial, extrajudicial e falência**: Teoria e prática. São Paulo: Forense, 2019.

SIQUEIRA, Tânia Bahia Carvalho. Os efeitos da crise sobre a incorporação imobiliária com patrimônio de afetação. **Revista de Direito Recuperacional e Empresa**, [s.l.], v. 11, jan./mar. 2019.

SOARES, Renan Tadeu de Souza. **Patrimônio de afetação em recuperação judicial e falência do incorporador imobiliário**. 2019. 120f. Dissertação (Mestrado em Direito) –Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2019. Acesso em: 05 de maio de 2021.