



BRACHER & DINIZ

A D V O G A D O S

## O IMÓVEL NA PLANTA E O INSTITUTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

**AUTOR: FELIPPE FIGUEIREDO DINIZ**, Advogado, Sócio do Escritório  
BRACHER & DINIZ ADVOGADOS

PUBLICADO NA REVISTA **BOLETIM DO DIREITO IMOBILIARIO**,  
EDIÇÃO DEZEMBRO DE 2013, 1 QUINZENA, ANO XXXIV - N 23

# O IMÓVEL NA PLANTA E O INSTITUTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Não é novidade que o crescimento econômico do país nos últimos anos, aliado às facilidades na concessão de crédito e expansão da renda desencadearam um aquecimento sem precedentes no mercado imobiliário brasileiro. Embalados com esse crescimento do setor, construtoras e incorporadoras lançam anualmente inúmeros empreendimentos, vendidos ainda na planta.

Com o constante crescimento da demanda por imóveis houve um superaquecimento do setor da construção civil, e junto a isso, vieram também vários problemas que causam uma grande insegurança para os consumidores, que muitas das vezes investem tudo que possuem para realizarem o sonho da compra de um imóvel próprio.

Dentre esses problemas podemos destacar a grande especulação imobiliária, falta de mão de obra qualificada, aumento nos preços dos materiais de construção, recorrentes atrasos nos prazos de construção, falta de recursos suficientes para a produção das unidades que já haviam sido vendidas, além é claro da falência de algumas construtoras e incorporadoras.

Criado pela Lei 10.931 de 2004, o patrimônio de afetação é um instituto que visa proteger o consumidor, ajudando-o a evitar ou pelo menos ter ciência de eventuais irregularidades administrativas ou financeiras que possam causar prejuízos aos compradores de determinado empreendimento na planta.

Através do patrimônio de afetação, cada empreendimento constitui um patrimônio próprio dotado de contabilidade exclusiva e que não se confunde com as outras operações e patrimônio da construtora ou incorporadora. Assim, evita-se a utilização de recursos de um empreendimento em outros ou ainda para uso próprio, causando prejuízo ao andamento das obras.

O imóvel com patrimônio de afetação possui CNPJ próprio, além de conta bancária específica, na qual ficam depositados os valores pagos pelos compradores ao longo do tempo, permitindo que os mesmos e a instituição financiadora fiscalizem e se certifiquem que os recursos destinados especificamente a um empreendimento imobiliário sejam empregados exclusivamente naquela obra.

Trata-se certamente de uma blindagem para o consumidor, uma vez que o empreendimento não se vincula ao patrimônio da empresa, não sofrendo, por exemplo, os efeitos de uma eventual falência da empresa responsável pela incorporação. As dívidas de natureza tributária, trabalhista e junto a instituições financeiras ficam restritas ao empreendimento em construção, sem qualquer relação com outros compromissos e dívidas assumidos pela construtora e incorporadora.

## O IMÓVEL NA PLANTA E O INSTITUTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em caso de falência da construtora ou incorporadora, os adquirentes terão a opção de dar continuidade à obra, substituindo a empresa falida por outra de sua escolha, a fim de garantir a entrega do imóvel comprado na planta, dentro das mesmas condições contratuais.

Além de trazer maior segurança aos consumidores que passam a ter a certeza que seu dinheiro está realmente sendo investido na construção do seu imóvel, as empresas que recorrem ao instituto do patrimônio de afetação são também beneficiadas com a redução na carga tributária gerando para as mesmas uma economia fiscal.

Apesar da Lei 10.931/2004 estabelecer regras e critérios que disciplinam as relações imobiliárias, tendo como finalidade aumentar a transparência das incorporações, a credibilidade dos empreendimentos e a segurança jurídica entre as partes, surpreendentemente a utilização do patrimônio de afetação não é obrigatória, ficando a critério das construtoras e incorporadoras a adoção desse instituto.

Por isso, caso o consumidor queira certificar se o empreendimento tem patrimônio de afetação, antes de fechar negócio, deve consultar a matrícula do empreendimento, que pode ser obtida junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Certamente o consumidor estaria mais protegido caso existisse na lei a obrigatoriedade da adoção do regime especial do patrimônio de afetação. É importante que o potencial adquirente fique atento, informe-se sobre a situação oferecida pela construtora e incorporadora e tenha consciência que ao optar pelo empreendimento imobiliário que compreenda o patrimônio de afetação estará assim garantindo uma maior segurança ao seu investimento.

## INFORMAÇÕES SOBRE O ESCRITÓRIO DO AUTOR

Há 10 anos o escritório Bracher& Diniz Advogados foi fundado com o intuito de propor eficientes soluções jurídicas em diversos ramos do Direito, de modo artesanal e personalíssimo.

Com uma equipe de profissionais especialistas em suas áreas de atuação, focada no atendimento pleno das necessidades de seus clientes e parceiros, a atuação do escritório baseia-se na constante busca por resultados positivos através da aplicação da lei de forma ética, responsável, transparente, objetiva e eficaz.

O constante processo de aprimoramento confere cada vez mais certeza e solidez à missão de apresentar soluções aplicando práticas de gestão jurídica de maneira arrojada e inovadora aos clientes e parceiros, através da advocacia judicial, preventiva e consultiva.

Os serviços jurídicos são desempenhados com excelência nos ramos do Direito Empresarial, Trabalhista, Cível, Imobiliário, Consumerista, Família e Sucessões.

### CONTATO

Rua Rio Grande do Norte 1.560, conj. 904 – Savassi – Belo Horizonte/MG

CEP: 30.130-131

[contato@abdadvogados.com.br](mailto:contato@abdadvogados.com.br)

[www.abdadvogados.com.br](http://www.abdadvogados.com.br)

(31) 3879-9689

