

AFETAÇÃO PATRIMONIAL

na

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

SINDUSCON/RS – 26/06/2019

João Paulo Ibañez Leal - advogado

Paulo Joni Teixeira - contador

SISTEMA DE PROTEÇÃO NO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO – LEI N. 10.931/04

AFETAÇÃO: Vocábulo que indica vinculação de uma coisa a uma determinada finalidade. Afetação estabelece uma destinação, da qual a coisa não pode ser desviada.

PATRIMÔNIO: É um conjunto de bens e direitos pertencentes as pessoas natural ou jurídica, que formam um ativo, e, obrigações, que formam um passivo.

Segregado e afetado para uma finalidade, é tratado independente do patrimônio comum, derrogando dois princípios relevantes: a) *excepciona regra geral de garantia dos credores*, e, b) *impede e limita uso do patrimônio pelo seu titular*.

MODALIDADES E CONSTITUIÇÃO

1. MODALIDADES -

- Incorporação afetada sem o R.E.T.
- Incorporação afetada com o R.E.T.

2. CONSTITUIÇÃO -

- sem o R.E.T.: Memorial, ou, após, Requerimento R.I.
- com o R.E.T.: Memorial, ou, após, Requerimento R.I, mais Termo de Opção junto a Receita Federal.

* Instrução Normativa RF N. 1.435/30.12.2013

COMPOSIÇÃO DO PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

- TERRENOS E ACESSÕES;
- EQUIPAMENTOS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO;
- RECEBÍVEIS E CRÉDITOS RELATIVOS À ALIENAÇÃO DAS UNIDADES;
- VALORES E CRÉDITOS RELATIVOS AO FINANCIAMENTO.

VINCULAÇÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO

- CONCLUSÃO DA OBRA;
- DÉBITOS TRABALHISTAS, TRIBUTÁRIOS E PREVIDENCIÁRIOS RELACIONADOS A INCORPORAÇÃO;
- DÉBITOS COM FORNECEDORES DA INCORPORAÇÃO;
- DÉBITOS COM A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

GESTÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO

- CONTAS APARTADAS E ACESSO ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS;
- UTILIZAR OS RECURSOS FINANCEIROS EXCLUSIVAMENTE À INCORPORAÇÃO;
- MANTER APARTADOS OS BENS E DIREITOS DE CADA INCORPORAÇÃO;
- RECURSOS FINANCEIROS EM CONTA ESPECÍFICA E SEGREGADA;
- MANTER ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL COMPLETA (ainda que desobrigada legalmente);
- INSTITUIÇÃO DE ÔNUS SOBRE TERRENO;
- CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS.

GESTÃO – DEMONSTRATIVOS e BALANCETES DA OBRA À COMISSÃO

- Incorporadora deverá fornecer, no mínimo, a cada 03 meses demonstrativo da obra, e, balancetes (coincidentes com trimestres civis);
- Esclarecer se o andamento está adequado a projeção de conclusão (prazo) ou com recursos financeiros, através de profissionais habilitados, ressalvadas alterações aprovadas pela C.R.;
- Não há forma padrão de encaminhamento: e-mail, via física com protocolo ou via postal com recebimento.

PODERES DA ASSEMBLEIA

- ELEGER A COMISSÃO;
- ALTERAR REPRESENTANTES E REVOGAR SEUS PRÓPRIOS ATOS;
- DECIDIR PELA CONTINUIDADE DA OBRA OU LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO NAS HIPÓTESES DE FALÊNCIA OU PARALISAÇÃO DA OBRA.

COMISSÃO DE REPRESENTANTES

- Representação dos adquirentes perante o Incorporador, gozando de prerrogativas, e, obrigações com os demais adquirentes, respondendo à Assembleia;
- Composta, no mínimo, por 3 adquirentes;
- Não existe prazo para sua constituição, recomendável antes do início da construção;
- Se constituída, novos adquirentes, serão informados;
- Poderá ser formada no contrato de construção ou mediante eleição, convocada pela Incorporadora através de edital;
- Formalização por ata, com registro no Cartório de Títulos e Documentos (art. 50/Lei 4591).

PODERES E OBRIGAÇÕES DA COMISSÃO

- FISCALIZAR E ACOMPANHAR A OBRA E O PATRIMÔNIO AFETADO;
- NOMEAR FISCAL (instituição financeira);
- CONVOCAR ASSEMBLEIA DE ADQUIRENTES;
- EM CASO DE FALÊNCIA DA INCORPORADORA/PARALISAÇÃO, CFE. ASSEMBLEIA – CONTINUAR OU LIQUIDAR;
- RESPONSABILIDADES DA COMISSÃO – informar, e, responder pela falta de zelo, cuidado, sigilo no exercício de suas funções.

REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO - RET

- DÍVIDA FISCAL PRÓPRIA;
- IMPOSTO REDUZIDO – 4%;
- QUESTÃO RELEVANTE – RECEITAS DE UNIDADES ALIENDAS APÓS A CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: posição da Receita Federal – Soluções de Consulta RFB N^os 6.009, 7.011 e 7.013/2019 (244/2014).

EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

- CONCLUSÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO/REGISTRO DOS TÍTULOS DE DOMÍNIO/OBRIGAÇÕES COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA;
- DENÚNCIA DA INCORPORAÇÃO – art. 34 da Lei N. 4.591/64;
- LIQUIDAÇÃO DELIBERADA PELA ASSEMBLEIA NA FORMA DO ARTIGO 31-E, §§ 1º. E 2º DA Lei N. 10.931/04 – (insuficiência do patrimônio afetado);
- CANCELAMENTO DA INCORPORAÇÃO.

INSERÇÕES CONTRATUAIS RELEVANTES

- INFORMAR SOBRE O REGIME DE AFETAÇÃO;
- PREVISÃO DAS HIPÓTESES DE REEMBOLSO (investimento/terreno/valores excedentes);
- UTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO COMO GARANTIA;
- APRESENTAÇÃO DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES;
- COMUNICAÇÃO – endereço eletrônico

BOAS PRÁTICAS

- PROMOVER A ADEQUADA CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA E ELEIÇÃO DA COMISSÃO;
- INFORMAR MENSALMENTE AO BANCO CREDOR A POSIÇÃO DE VENDAS;
- PROMOVER A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO AFETADO;
- RECEBER OS VALORES DAS VENDAS ATRAVÉS DE BOLETOS VINCULADOS À CONTA;
- PAGAR O VMD (valor mínimo de desligamento) NO CASO DE VENDA À VISTA.