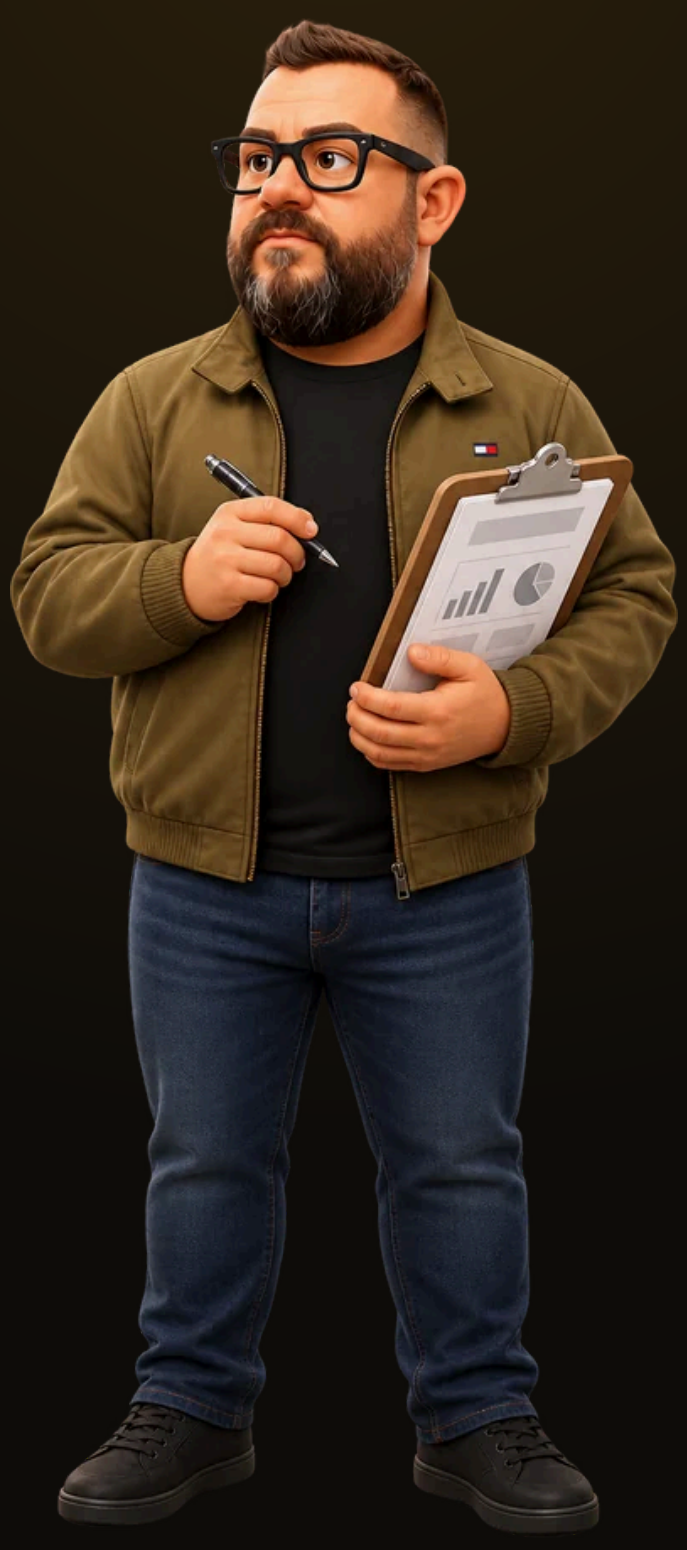
COMPRA NA PLANTA · GUIA DO COMPRADOR

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O que é, por que existe e como tu confere antes de assinar. Em português de gente, com o artigo da lei do lado.



Gerson Magalhães · Corretor de imóveis

CRECI-RS 41771-F · Magalhães Imóveis CRECI-RS 25721-J

Material informativo de corretor. Não é parecer jurídico.

A HISTÓRIA POR TRÁS

O PRÉDIO QUE NUNCA TERMINOU

Nos anos 90, a Encol era a maior construtora do Brasil. Em março de 1999, a Justiça decretou a falência.

42 mil
compradores na concordata, em 1997

519
prédios inacabados na falência

O problema: o dinheiro de cada prédio entrava num caixa só e pagava outras obras e dívidas. Quando a empresa quebrou, o dinheiro do teu prédio já não estava no teu prédio.

Foi por causa desse caso que nasceu o patrimônio de afetação: primeiro por medida provisória em 2001, depois na Lei 10.931, de 2004.

Fontes: Folha de S.Paulo, 19/12/1997 (42 mil mutuários) e 02/04/2000 (519 prédios, 43.743 unidades); sentença de falência de 16/03/1999.

O QUE É

CADA PRÉDIO COM O SEU COFRE

Com a afetação, o terreno, a obra e o dinheiro daquele empreendimento ficam separados do resto da incorporadora.

SÓ PAGA AS CONTAS DAQUELE PRÉDIO

O patrimônio afetado não se mistura com o da empresa nem com o de outras obras, e só responde pelas dívidas da própria incorporação. (art. 31-A, § 1º)

CONTA PRÓPRIA

O dinheiro das vendas fica numa conta aberta só para aquela obra. (art. 31-D, V)

DINHEIRO DA OBRA VAI PRA OBRA

Os recursos só podem pagar despesas daquela incorporação, preservando o necessário para terminar o prédio. (arts. 31-A, § 6º e 31-D, III)

Resumo: o dinheiro do teu prédio fica no teu prédio.

SE A INCORPORADORA QUEBRAR

A FALÊNCIA NÃO LEVA O TEU PRÉDIO

A lei diz que a falência do incorporador “não atinge os patrimônios de afetação constituídos”. (art. 31-F)

1

O PRÉDIO FICA FORA DA MASSA FALIDA

O terreno e a obra afetados não entram no bolo das dívidas da empresa.

2

OS COMPRADORES SE REÚNEM

Em até 60 dias, a assembleia dos compradores decide o caminho. (art. 31-F, § 1º)

3

CONTINUAR OU LIQUIDAR

Ou os compradores assumem e terminam a obra, ou vendem o terreno e a obra e dividem o resultado. (art. 31-F, §§ 1º, 7º e 11)

Sem conto de fadas: se decidirem terminar a obra, cada comprador responde pelo que faltar pagar pra concluir, na proporção da sua unidade. A afetação protege o patrimônio, mas não faz a obra sozinha. (art. 31-F, § 12)

O PORÉM

É OPCIONAL

A lei começa assim: “a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação”. (art. 31-A)

⚖️ **A CONSTRUTORA ESCOLHE**

Não é obrigatório. Tem empreendimento com afetação e empreendimento sem.

📄 **SÓ VALE DEPOIS DE REGISTRADA**

A afetação só existe de verdade quando o termo assinado pelo incorporador é averbado no Registro de Imóveis. E isso pode ser feito a qualquer tempo, até depois da venda. (art. 31-B)

📄 **POR QUE MUITAS ADOTAM**

Para usar o regime de imposto reduzido das incorporações (RET), a incorporadora precisa ter a afetação. Quem paga esse imposto é a incorporadora, não tu. (Lei 10.931/2004, arts. 2º e 4º)

Por isso a pergunta muda tudo: “esse empreendimento tem patrimônio de afetação?” E a resposta tu confere no papel, não na conversa.

COMO CONFERIR

CONFERE NO PAPEL

1

PEDE OS NÚMEROS

Número da matrícula do terreno e do registro da incorporação. O contrato tem que trazer essas informações.

2

TIRA A CERTIDÃO DA MATRÍCULA

No Cartório de Registro de Imóveis da região do terreno, presencial ou pela internet. Pede a certidão atualizada.

3

PROCURA A AVERBAÇÃO

Na matrícula tem que aparecer a averbação do termo de constituição do patrimônio de afetação. (art. 31-B)

4

CONFERE O CONTRATO

O contrato deve citar a afetação, o número do memorial de incorporação e a matrícula.

5

PERGUNTA PELA COMISSÃO

Quem é a Comissão de Representantes dos compradores e como tu recebe os relatórios da obra.

Não achou a averbação? Não quer dizer golpe, mas quer dizer que aquele prédio não tem a proteção da afetação naquele momento. Aí a decisão é tua, de olho aberto.

LEVA PRO PLANTÃO

6 PERGUNTAS PRA FAZER ANTES DE ASSINAR

- Esse empreendimento tem patrimônio de afetação?
- Já está averbado na matrícula? Me mostra a certidão.
- Qual é o número do registro da incorporação?
- O dinheiro das vendas fica numa conta só desta obra?
- Existe Comissão de Representantes? Como eu falo com ela?
- Como eu acompanho o andamento da obra?

Resposta boa vem com documento. “Pode ficar tranquilo” não é resposta: pede a certidão.

COM AFETAÇÃO, TU ACOMPANHA

O QUE A LEI OBRIGA A INCORPORADORA A FAZER

RELATÓRIO DA OBRA A CADA 3 MESES

Demonstrativo do andamento da obra, assinado por profissional habilitado, entregue à Comissão de Representantes. (art. 31-D, IV)

BALANCETE TRIMESTRAL

As contas daquela incorporação, também a cada três meses. (art. 31-D, VI)

FISCAL DOS COMPRADORES

A Comissão pode nomear, por conta própria, alguém para fiscalizar o patrimônio afetado. (art. 31-C)

PORTA ABERTA

Quem fiscaliza tem acesso à obra, aos livros, aos contratos e à conta do empreendimento. (art. 31-D, VII)

PÉ NO CHÃO

O QUE A AFETAÇÃO NÃO FAZ

⚠️ **NÃO GARANTE O PRAZO DE ENTREGA**

Ela protege o patrimônio da obra. Atraso é outro assunto, que está no contrato.

🪙 **NÃO TERMINA A OBRA DE GRAÇA**

Se a empresa quebrar e os compradores decidirem continuar, quem paga o que falta são eles. (art. 31-F, § 12)

🛑 **NÃO DEVOLVE TUDO NA LIQUIDAÇÃO**

Se o terreno e a obra forem vendidos e sobrar dinheiro depois de pagar tudo, essa sobra vai pra massa falida. (art. 31-F, § 13)

✒️ **NÃO SUBSTITUI LER O CONTRATO**

Afetação é uma camada de proteção. Contrato, memorial e certidões continuam valendo.

Golpe: corretor tem CRECI e incorporação tem registro. Se alguém fugir dessas duas perguntas, desconfia.



ME MANDA O NOME DO PRÉDIO

Tá de olho num lançamento? Me chama no WhatsApp com o nome do empreendimento e a cidade. Eu te mostro o que conferir antes de tu assinar.

FALAR NO WHATSAPP

(51) 99406-1881

Gerson Magalhães · Corretor em Porto Alegre/RS
CRECI-RS 41771-F · Magalhães Imóveis CRECI-RS 25721-J

Conteúdo informativo; não é parecer jurídico nem oferta. Fonte: Lei 4.591/1964, arts. 31-A a 31-F (incluídos pela Lei 10.931/2004) e Lei 10.931/2004, texto oficial em planalto.gov.br, consultado em 07/11/2026. Em caso de dúvida sobre um contrato específico, consulte um advogado. A lei pode mudar: confira a redação vigente.