

Questão Discursiva 02745

O que significa a submissão de uma incorporação imobiliária ao regime de afetação e que efeito ele produzirá se o incorporador falir? O que é a securitização dos créditos, oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação?

Resposta #004558

Por: Romildson Farias Uchoa 17 de Agosto de 2018 às 02:36

Afetação é o regime pelo qual o terreno e as acessões, objeto de incorporação imobiliária, bem assim, os demais bens e direitos a ela vinculados, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador e constituem Patrimônio de Afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O regime de afetação foi instituído através da medida provisória 2.221/2001.

Atualmente, o regime de afetação está disciplinado pelos artigos 31-A a 31-F, da lei 4.591/64, que foram introduzidos pela lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. A lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, disciplina a incorporação imobiliária no Brasil.

A submissão da incorporação ao regime de afetação requer alguns procedimentos operacionais, tais como a competente averbação e o registro no CNPJ.

O incorporador deverá adotar diversos cuidados, incluído a abertura de conta corrente bancária, específica para a movimentação de recursos do Patrimônio de Afetação, a prestação de contas à Comissão de Representantes e a manutenção de registros contábeis específicos do Patrimônio de Afetação.

A decretação da falência ou insolvência civil do incorporador não produzirá qualquer efeito quanto ao patrimônio afetado que não integrará a massa concursal, competindo à assembléia geral dos adquirentes deliberar sobre a continuação da obra ou a liquidação do patrimônio de afetação.

O art. 8º da Lei 9.514/1997 define a securitização de créditos imobiliários como a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, onde constarão todas as informações a respeito da operação.

A lei prevê que as sociedades securitizadoras têm a finalidade de adquirir os créditos imobiliários, emitir os títulos lastreados nos mesmos e colocá-los no mercado de capitais.

Os referidos títulos são denominados, ainda pela Lei 9.514/1997, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Somente as securitizadoras podem emití-los.

A securitização de créditos imobiliários pode ser assim resumida: o titular de um crédito imobiliário cede tal crédito para a securitizadora. Esta emite, por meio de Termo de Securitização de Créditos, os Certificados de Recebíveis Imobiliários e, por fim, eles são negociados no mercado.

Com os recursos captados de investidores, as companhias securitizadoras podem pagar os créditos adquiridos ou comprar novos créditos imobiliários, alimentando a atividade imobiliária operacional, a partir do adiantamento de receitas para as empresas originadoras dos créditos. Viabiliza-se, assim, a renovação do ciclo de crédito.

Inexiste definição legal sobre o que seriam créditos imobiliários. A doutrina, por sua vez, pouco se preocupou com a questão. A compreensão de um conceito de crédito imobiliário, compatível com a Lei 9.514/1997, é relevante, pois, somente este pode lastrear CRIs. Logo, créditos de natureza diversa não poderão ser securitizados com base nas regras da citada lei.

Na securitização de créditos imobiliários há bens garantindo o crédito securitizado. Assim passa a haver um vínculo de natureza real entre os créditos e determinados imóveis.

Nessa medida o inciso I do art. 8º determina a individualização do imóvel vinculado ao crédito imobiliário e, ademais, o art. 10, parágrafo único, manda averbar o termo de securitização na matrícula do imóvel cujo crédito esteja afetado por força da instituição do regime fiduciário, além de tratar da constituição de outras garantias.

Resposta #005006

Por: rsoares 10 de Fevereiro de 2019 às 19:09

Nos termos do disposto no art. 28, p. único da Lei 4591/64, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações composta de unidades autônomas. Sua submissão ao regime de afetação significa que ficará separado do patrimônio do incorporador, respondendo pela dívidas e obrigações vinculadas aos respectivos adquirentes (art. 31-A do mesmo diploma). No caso de falência, seus efeitos 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 (art. 31-F, Lei 4591/64).

A securitização dos créditos, oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação é a operação pela qual tais crédito são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora (Lei 9514/97, art. 8º). Na prática, significa que a dívida será convertida em títulos negociáveis no mercado de capital, a fim de obter capital e dividir os riscos.

Resposta #005004

Por: **Flavio Barreto Feres** 10 de Fevereiro de 2019 às 17:05

O regime de incorporação imobiliária é regido pela Lei 4.951/64. A Lei 10.931/04, introduziu o regime de afetação, caracterizado pela separação do terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, assim como os direitos a ela vinculados, que passam a ter autonomia em relação ao patrimônio do incorporador (art. 31-A da Lei 4.951/64). Foi inspirada pela grande confusão e insegurança jurídica vivida pelos adquirentes de unidades alienadas pelas incorporadoras imobiliárias quando estas passavam por maus momentos economicos, crises ou eram geridas por administradores ruins. A situação se tornava especialmente dramática quando estas tinham sua falência decretada.

Nesse contexto, a finalidade da constituição deste patrimônio de afetação reside na concessão de maiores garantias aos adquirentes das unidades contidas no empreendimento de que a sua realização ocorrerá, blindando-a das intempéries e riscos que atinjam o incorporador, possuindo, inclusive, Comissão de Representantes própria (art. 31-C da Lei 4.591/64).

Dessa forma, os efeitos da decretação da falência ou insolvência civil do incorporador não atingem o patrimônio de afetação (art. 31-F da Lei 4.591/64), não se sujeitando a responder perante os credores do incorporador. Isso decorre do fato de ser um patrimônio destacado, autonomo em relação a este, excluídos do patrimônio de afetação os bens recursos e valores contidos nos incisos I e II do §8º da Lei 4.951/64.

Impende salientar a existência de controvérsia doutrinária e jurisprudencial a respeito da sua sujeição ao plano de recuperação judicial. Isso porque o art. 31-F se refere apenas à falência ou insolvência civil e que é inegável que o patrimônio de afetação ainda se encontra vinculado à incorporadora. Contudo, prevalece na jurisprudencia a sua exclusão, tendo em vista a finalidade do instituto (interpretação teleológica), o contexto histórico-social que levou à sua positivação pelo legislador (interpretação autêntica) e que, se está excluída até da falência da incorporadora, situação de maior crise da pessoa jurídica em que se busca apenas o ressarcimento dos credores, com muito mais razão estará fora do plano de recuperação judicial, que visa o soerguimento da empresa em face de crise momentanea (interpretação lógica).

Visando obter crédito no mercado, o legislador previu a possibilidade de securitização de créditos imobiliarios, regida pela Lei 9.514/97, Comissão de Valores Mobiliarios (CVM) e pelo Banco Central (BACEN).

Cuida-se da emissão de títulos de créditos, mediante Termo de Securitização de Créditos (art. 8º da Lei 9.514/97), vinculados à alienação de unidades sob o regime de incorporação, realizados por companhia securitizadora (Art. 9º). Para tanto, cria-se uma companhia securitizadora, que se torna garante destes títulos. Assim, há a emissão da Certificados de Recebíveis Imobiliários, título oriundo da securitização do crédito atrelado advindo da alienação das unidades do empreendimento imobiliário da incoportadora, regulados pelos arts. 9º a 16 da Lei 9.514/97.