

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

NAYARA MELO DE OLIVEIRA

RECUPERAÇÃO JUDICIAL:
OS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DIANTE DA RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO INCORPORADOR DE IMÓVEIS SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE
AFETAÇÃO

São Paulo

2020

NAYARA MELO DE OLIVEIRA

Trabalho de Graduação
Interdisciplinar apresentado como
requisito para obtenção do título de
Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana
Mackenzie.

ORIENTADOR: PROF. DR. MANOEL JUSTINO BEZERRA FILHO

São Paulo

2020

NAYARA MELO DE OLIVEIRA

RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

OS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DIANTE DA RECUPERAÇÃO
JUDICIAL DO INCORPORADOR DE IMÓVEIS SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE
AFETAÇÃO

Trabalho de Graduação
Interdisciplinar apresentado como
requisito para obtenção do título de
Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana
Mackenzie.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Examinador: Prof. Dr. Manoel Justino Bezerra Filho

Examinador: Prof. Dr. Hamid Charaf Bdine Júnior

Examinador: Prof. Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais que desde o início estiveram ao meu lado me apoiando em cada passo, mas sobretudo, agradeço a minha filha, que com certeza me deu forças para chegar até aqui.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso contribui na defesa dos direitos do compromissário comprador diante da recuperação judicial do incorporador de imóveis sob regime de patrimônio de afetação. Para tanto, será traçado o esboço histórico da falência da Encol, bem como os seus desdobramentos que, entre outras coisas, influenciaram diretamente a criação da Lei nº 10.931/2004 e na edição da Lei nº 11.101/2005. Em seguida, será abordado o conceito de patrimônio e o que é, de fato, o patrimônio de afetação, para então tratar dos direitos e garantias inerentes a este regime mediante a preservação da afetação. Na sequência, será tratada a possibilidade de recuperação judicial da sociedade empresária incorporadora de imóveis que opta por instituir patrimônio de afetação e será analisado também o processamento da recuperação nesses casos. Ademais, serão estudadas as formas de consolidação – tanto processual, quanto substancial.

PALAVRAS-CHAVE: Falência da Encol. Patrimônio de afetação. Direitos do adquirente. Possibilidade de recuperação judicial. Consolidação processual. Consolidação substancial.

ABSTRACT

The present Course Conclusion Work contributes to the defense of the rights of the buyer in the face of the judicial recovery of the real estate developer under the affected property regime. To this end, the historical foreshortening of Encol's bankruptcy will be outlined, as well as its consequences, which, among other things, directly influenced the creation of Law No. 10,931 / 2004 and the edition of Law No. 11,101 / 2005. Then, the concept of patrimony will be approached, as well as what is, in fact, the patrimony of affectation, to then deal with the rights and guarantees inherent to this regime, by preserving the affectation. Subsequently, the possibility of judicial reorganization of the real estate developer company that chooses to institute earmarked assets and the processing of the reorganization in these cases will be dealt with; in addition, the forms of consolidation will also be studied - both procedural and substantial.

KEYWORDS: Bankruptcy of Encol. Assets of affectation. Purchaser's rights. Possibility of judicial recovery. Procedural consolidation. Substantial consolidation.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
BNH	Banco Nacional de Habitação
MP	Medida Provisória
OTE	Obrigações das Transações Encol
PA	Patrimônio de Afetação
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SPE	Sociedade de Propósito Específico

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1 ESTUDO DE CASO: ESCORÇO HISTÓRICO DA FALÊNCIA DA ENCOL E SEUS IMPACTOS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO	10
1.1 A CRIAÇÃO DA LEI Nº 10.931/2004	14
1.2 A CRIAÇÃO DA LEI Nº 11.101/2005	16
2 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	19
2.1 GARANTIAS E DIREITOS DECORRENTES DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO À LUZ DA LEI 10.931/2004	21
3 DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E DA LEGITIMIDADE, OU NÃO, DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA INCORPORADORA DE IMÓVEIS SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PARA PEDIR RECUPERAÇÃO JUDICIAL	26
3.1 DA CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL E DOS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO INSTITUÍDO	28
4 CONCLUSÃO.....	32
REFERÊNCIAS	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

INTRODUÇÃO

Como sabido, o mercado imobiliário é um setor volátil, sujeito às constantes oscilações da economia, às suas quedas e ascensões. Assim, caracteriza-se por uma atividade de risco em que o inadimplemento é um medo sempre presente. Ocorre que, por vezes, esse inadimplemento não se sustenta, levando incorporadoras imobiliárias à falência e/ou pedido de recuperação judicial.

Esse cenário, cada vez mais recorrente no Judiciário, já deu palco a falências e recuperações judiciais emblemáticas que envolveram empresas famosas e de grande porte. Um caso memorável, sem dúvidas, foi a falência da Encol, decretada em 1999, que culminou no prejuízo de mais de 42.000 adquirentes. Tal acontecimento despertou a preocupação do ordenamento pátrio, que passou a procurar medidas que efetivassem a segurança dos credores das incorporadoras, em especial os adquirentes de unidades.

Uma das medidas alcançadas na busca dessa proteção foi a positivação do patrimônio de afetação por meio da Lei nº 10.931/2004 que, conforme será demonstrado, garante a satisfação dos direitos dos adquirentes. Nesse contexto se dará a primeira parte deste trabalho, que traçará o esboço histórico da falência da Encol, bem como os desdobramentos que influenciaram diretamente na criação da Lei nº 10.931/2004 e na edição da Lei nº 11.101/2005. Em seguida, será abordado o conceito de patrimônio, bem como o que é, de fato, o patrimônio de afetação, para então tratar dos direitos e garantias inerentes a este regime mediante a preservação da afetação.

Na sequência, em razão dos debates e divergências que permeiam a matéria - por ser o patrimônio de afetação segregado do patrimônio geral das incorporadoras -, será tratada tanto a possibilidade de recuperação judicial da sociedade empresária incorporadora de imóveis que opta por instituir patrimônio de afetação quanto o processamento da recuperação nesses casos. Ademais, também serão estudadas as formas de consolidação – tanto processual quanto substancial.

1 ESTUDO DE CASO: ESCORÇO HISTÓRICO DA FALÊNCIA DA ENCOL E SEUS IMPACTOS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

Em 27 de julho de 1961, na cidade de Goiânia, nascia a Encol Engenharia e Comércio Ltda., fruto “de uma ideia, um espírito empreendedor e vontade de trabalhar e de construir um negócio próspero” (SANTANA, 2012, p. 78) que mais tarde viria a se tornar “a maior construtora do País” (CÂMARA, 2004, p. 5).

A Encol começou a se consolidar a partir do ano de 1962; realizou sua primeira construção em Goiânia e venceu importantes licitações de obras públicas; nesse mesmo ano, “a Encol começou a construir grupos escolares por meio de um financiamento do Governo Norte-Americano [...] Assim, a Encol começou sua trajetória apoiada em projetos do Governo e mostrando sua estreita ligação com órgãos públicos” (SANTANA, 2012, pp. 79/80).

Em 1964, com a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH)¹ (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2020), a Encol se viu diante da grande chance de expansão dos seus negócios: à época, os financiamentos tinham taxas de juros elevadíssimas e o SFH era o programa ideal para as empresas atuantes na construção civil – e não seria diferente com a Encol. Sua expansão veio logo.

Por meio do SFH foi aberta licitação para a construção de 500 casas populares para o Governo de Goiás e a Encol se sagrou vencedora, dividindo a obra com a segunda, a terceira e a quarta colocadas do certame, ficando ela na incumbência de entregar 250 casas em apenas quatro meses (SANTANA, 2012, p. 81).

Nesse período, a Encol enfrentou dificuldades financeiras, pois o Banco Nacional de Habitação (BNH)² atrasou o repasse de algumas parcelas, obrigando a empresa não só a utilizar seu próprio caixa, mas também a contratar empréstimos bancários para garantir a entrega das casas no período avençado. A situação se estabilizou e as entregas foram feitas. Nas palavras do fundador da Encol, Pedro Paulo de Souza:

Após este empreendimento a empresa mudou de patamar. Tanto pelo salto financeiro como também pela oportunidade que tive de colocar em prática um antigo desejo que há muito me fascinava: a produção em série... me senti muito estimulado com o sistema de produção em série e queria levar aquela ideia para a construção civil. Acreditei nesse ideal e enxerguei nele uma grande oportunidade para que a empresa se desenvolvesse. E foi justamente isso que fiz. Padronizei os processos construtivos e, assim, eu e meus

¹ O SFH que objetiva diminuir o déficit habitacional, “foi criado pela Lei nº 4.380/64 e tem como característica a regulamentação das condições de financiamento imobiliário, por exemplo, taxa de juros, quota, prazos”.

² O BNH era o responsável por estimular o SFH.

funcionários construímos, em diversos bairros de Goiânia, mais de 1.200 unidades de casas e apartamentos, no período de 1964 a 1968. (SOUZA, 2010, p. 43).

A prática mencionada pelo fundador da Encol, que foi levada à risca, talvez tenha sido o motivo da sua fama, tal como talvez tenha sido a origem de seus problemas, já que acarretou na produção e no lançamento de vários empreendimentos simultaneamente (SANTANA, 2012, p. 82).

Em 1969, a Encol iniciou seu processo de expansão: abriu sua primeira filial em Brasília. Na década de 70, seu crescimento aumentou ainda mais: foi a responsável por obras importantíssimas como o Palácio da Justiça de Goiânia e a Base Aérea de Anápolis, além de abrir filiais em Vitória, Belo Horizonte, Belém e Rio de Janeiro (SANTANA, 2012, p. 87).

Na década de 80, em decorrência da diminuição de financiamentos do SFH, a Encol ousou inovar e desenvolveu linhas de financiamento próprias, reacelerando as aquisições habitacionais e permitindo a abertura de novas filiais, inclusive em São Paulo, tornando-se uma das maiores construtoras do Brasil (SANTANA, 2012, p. 87-88).

Com o surgimento dos planos econômicos da era Sarney, a tentativa da Encol se debruçou, uma vez mais, sobre a economia. A empresa criou a OTE, que se tornou a moeda referência de suas operações (SANTANA, 2012, p. 90). Nesse sentido:

A OTE permitia à Encol trabalhar com projeções de receitas e despesas próximas ao valor real estimado pelos estudos e planejamentos econômico-financeiros. Com esse referencial ficava mais fácil ajustar os cronogramas de desembolso das obras de longa duração e negociar com fornecedores, clientes e funcionários. (SOUZA, 2010, p. 75)

Em seguida, na década de 90, o Plano Collor causou clamor geral ao bloquear contas de “poupadores, investidores e depositantes para tentar conter a inflação, o que provocou uma falta de dinheiro no mercado” (SANTANA, 2012, p. 90), fazendo com que a Encol desenvolvesse a estratégia de permuta:

A permuta tem funcionado como um sistema indireto de financiamento, porque ao invés de desembolsar um valor no curto prazo, passa-se a desembolsá-lo ao longo da construção. Uma experiência particular é o caso já clássico dos pãezinhos. Nós permutamos um apartamento de US\$ 65 mil por 981 mil pães. Hoje, estamos na terceira permuta dos pãezinhos. Isso ajuda na viabilização do nosso fluxo de caixa. (SOUZA, 2010, p. 77)

No mais, à época, a Encol passou também a investir na expansão vertical, fabricando insumos necessários à sua própria operação, criando empresas que abasteciam a ela e ao mercado em Goiás (SANTANA, 2012, p. 92). A essa altura, a empresa já havia construído sete milhões de metros quadrados e se consolidava como a maior construtora do Brasil, sendo fortemente reconhecida pela sua solidez (CÂMARA, 2004, p. 7). Entretanto, sua ascensão logo deu lugar ao seu declínio. As soluções adotadas pela Encol foram ineficazes e não conseguiram mantê-la no mesmo patamar antes alcançado. Nas palavras do Doutor Hamilton Quirino Câmara (2004, p. 7), que atuou ativamente na defesa de milhares de compradores afetados pela crise, a solidez era apenas aparente:

No entanto, um grande nome, preços baixos, facilidade de pagamento e a credibilidade na praça não foram suficientes para manter a estabilidade deste gigante. Para o desespero dos compradores desses imóveis, a solidez era apenas aparente. As qualidades associadas à construtora, junto à incompetência administrativa e à suspeita de fraude por parte dos sócios, levaram, já no início de 1995, ao caminho que desaguaria na falência. Vieram a público os problemas financeiros da empresa que renegociava dívida vultuosa com o Banco do Brasil, ao passo que inúmeras demandas eram ajuizadas em face da construtora por consumidores de todo o País, que alegavam terem quitado seus imóveis e não terem recebido a escritura definitiva (ou o próprio imóvel). Surgem então boatos de que a Encol teria dado esses imóveis em garantia de empréstimos obtidos no mercado (o que veio a se confirmar mais tarde com dezenas de hipotecas de imóveis já alienados – hoje tornadas ineficazes em inúmeros julgados). Em sua melhor fase, a Encol faturava quase 2 bilhões de reais por ano, mais do que as vinte principais construtoras do país somadas. Empregava 23.000 pessoas e construiu mais de 100.000 apartamentos. Com o aperto no crédito e a alta dos juros que se seguiram ao Plano Real, a empresa começou a dar sinais de fraqueza financeira.

A Encol, então, passou a ter vários imóveis encalhados e seu fundador, Pedro Paulo de Souza, tentou vender alguns imóveis e negociar sua carteira de créditos performados – “empreendimentos já lançados mas ainda não quitados pelos clientes” –, a fim de tentar quitar dívidas e aumentar o caixa da empresa (SANTANA, 2012, p. 95), sem saber que a falência já se aproximava.

Para piorar o quadro, a mídia fechava ainda mais o cerco que rondava a Encol: em 1995 foi publicada a matéria “Balança mas não cai” e em 1997 a matéria “Os crimes da Encol” (SANTANA, 2012, p. 97/101): ambos os artigos revelavam a fragilidade da empresa e iam tornando pública a situação em que ela se encontrava, fazendo com que os caixas diminuíssem ainda mais:

A tentativa era obter ainda mais recursos. Mas o tempo passou e em meados de 1996 a empresa já estava com fortes sinais de desmoronamento. Os compradores não antecipavam suas prestações, o nível de inadimplência havia triplicado, a taxa de juros estava nas alturas e o custo de endividamento da empresa indicava um colapso se nada fosse feito em curto prazo. Para piorar toda sua situação, a Encol não tinha um número preciso de quantos eram os imóveis envolvidos em permutas (trocas por apartamentos ao invés de dinheiro) com seus fornecedores. (CÂMARA, 2004, p. 11)

Diante desse cenário e dos escândalos cada vez mais intensos em que a Encol se envolvia, a empresa pediu concordata em novembro de 1997, na tentativa de afastar a falência. Nesse momento, a crise pública pela qual passava atingia níveis jamais vistos:

Das quarenta e duas mil famílias que ficaram com os esqueletos – obras paradas – ou sequer iniciadas, houve de tudo: enfarte, separação de casais, e até ameaça de suicídio em praça pública. Não era para menos. Afinal, muita gente perdera não só o imóvel: o empreendimento muitas vezes estava hipotecado a favor de bancos, e os valores a receber dos compradores eram, quase sempre, absolutamente insuficientes para a retomada e conclusão das obras. (CÂMARA, 2004, p. 12).³

Ocorre que, talvez como fosse de se esperar, a Encol não conseguiu pagar a primeira parcela da concordata (vencida em 25 de novembro de 1998), motivo que levou o juiz da Vara de Falências e Concordatas da Comarca de Goiânia, Doutor Avenir Passo de Oliveira, a decretar a falência da empresa no dia 16 de março de 1999, marcando o fim da maior incorporadora do Brasil na época.

A dívida da Encol era tão vultosa que, quando da decretação da falência, a massa falida efetuou os cálculos necessários e concluiu que:

[...] o rombo da Encol era superior a R\$ 1,8 bilhão, prejuízos que seriam assumidos pelo poder público, credores, ex-funcionários, fornecedores, proprietários e mutuários de imóveis. [...] Os mesmos cálculos indicavam que o passivo da empresa era de R\$ 2 bilhões e os ativos não passavam de R\$ 200 milhões. O melhor dos ativos da empresa foi absorvido pelos bancos como pagamento de empréstimos ou transferido para os mutuários. (CÂMARA, 2004, p. 20-21)

Veja-se, portanto, que a Encol “chegou ao fundo do poço levada por uma série de fatores que misturara falhas gerenciais, irregularidades administrativas e leniência dos bancos oficiais” (CÂMARA, 2004, p. 11). O caso Encol, aqui demonstrado de maneira sumariada,

³ Insta dizer que tais acontecimentos se deram na década de 90, época em que a hipoteca prevalecia sobre os direitos do comprador. Hoje, em decorrência dos desdobramentos do caso Encol, esse cenário mudou, culminando, inclusive, em Súmula do STJ (a saber: Súmula 308).

gerou prejuízos estratosféricos e por isso acarretou na alteração e na criação de normas relevantíssimas para o mercado imobiliário de hoje, conforme será demonstrado nos capítulos a seguir.

1.1 A CRIAÇÃO DA LEI Nº 10.931/2004

A Lei nº 4.591/1964, além de conceituar a atividade da incorporação⁴ imobiliária, também delimita os aspectos desse negócio e a responsabilidade dele decorrente. É de se dizer que antes da promulgação da Lei em comento não existia qualquer outra norma apta a regular a atividade e as pessoas podiam agir no ramo sem quaisquer limitações:

[...] as pessoas que se dedicavam à atividade da construção e venda dessas edificações atuavam livres de quaisquer limitações legais e realizavam seus negócios sem riscos [...] O anteprojeto original, do Professor Caio Mário da Silva Pereira, foi formulado em termos aptos a equacionar por completo a atividade e a estruturação do contrato, privilegiando a boa-fé e o equilíbrio das relações obrigacionais, com importantes mecanismos de segurança para o negócio e, conseqüentemente, para os adquirentes. (CHALHUB, 2019, p. 1)

Assim, a criação da Lei nº 4.591/1964 foi e continua sendo um marco importante não apenas para as incorporadoras, que a partir daquele momento passaram a ter sua atividade regulamentada, mas também para a sociedade, que ganhou segurança jurídica.

Quando da falência da Encol, algumas décadas já haviam se passado desde a promulgação da Lei, e então a antevisão do Professor Caio Mário “que no seu anteprojeto propusera a criação de órgão encarregado de fiscalizar a atividade de incorporação” (CHALHUB, 2019, p. 2) se confirmou: a falta desses mecanismos acarretava diretamente na falta de proteção dos direitos patrimoniais de quem contribuía com as obras. Francisco Satiro (SÃO PAULO, p. 1.251/1.276, 2017b) precisamente aduz que:

[O] caso ENCOL significou um duro golpe no mercado brasileiro. Uma das mais importantes incorporadoras nacionais foi objeto de fraude praticada por seus controladores e administradores, o que levou uma infinidade de adquirentes a virem-se, de uma hora para outra, alijados de seus investimentos,

⁴ Segundo Arnaldo Rizzardo (2012, p. 227), “Adotou-se a denominação incorporação porque se acrescentam elementos jurídicos, que passam a fazer parte do imóvel, e lhe dão um contorno totalmente diferente. Não pelo fato de se aumentar a construção, ou se erigir um edifício, posto que, então, manter-se ia a propriedade com um mero adendo, e sim porque se leva a efeito o comprometimento ou a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação das mesmas frações às unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção, sob regime condominial, com a responsabilidade pela entrega da obra concluída em certo prazo, por um preço determinado e sob condições estabelecidas.”

e sem recursos jurídicos para se defenderem. Um dos pontos que gerou maiores problemas foi a proposital confusão patrimonial intentada pela empresa. Num universo de quase 800 empreendimentos e mais de 42 mil adquirentes, os pagamentos dos compradores eram endereçados a um fundo único sem necessário vínculo com o empreendimento onde situava-se a unidade adquirida. Além disso, o patrimônio da ENCOL era tratado unitariamente, com seus vários imóveis servindo de garantia a financiamentos de empreendimentos a ele não ligados (garantias cruzadas), havia desvio de material de uma obra para outra etc.

Para tanto, no caso em comento, a solução seria a segregação de patrimônio como forma de garantia:

O meio mais eficaz para suprir tal lacuna é a segregação do acervo de cada incorporação, de modo que, a partir do orçamento próprio de cada obra, se assegure que os direitos e as obrigações relativas a determinada incorporação constituam um acervo incomunicável, vedado o desvio de recursos de um empreendimento para outro. Em caso de falência da empresa incorporadora, cada grupo de adquirentes poderá prosseguir a obra com os recursos do seu próprio orçamento, sem risco de contaminação por dívidas vinculadas a outras incorporações. (CHALHUB, 2019, p. 3).

Assim, sob essa premissa – e diante da lacuna na Lei nº 4.591/1964 –, foram apresentados três projetos de lei com o fito de alterar a legislação que regulava, e ainda regula, a incorporação imobiliária, a saber: nº 2.109/1999, 3.455/2000 e 3.751/2000 (CÂMARA, 2004, p. 42). Os projetos levaram o Poder Executivo a editar a Medida Provisória nº 2.221/2001 que, entretanto, foi tão alterada a ponto de descaracterizar a natureza da afetação e do seu viés social⁵.

Nesse cenário, os olhares do Poder Executivo, mais uma vez, se viraram para a MP nº 2.221/2001 que, em decorrência de muito estudo, resultou no Projeto de Lei nº 3.065/2004.

⁵ Melhim Namem Chalhub (2019, p. 86), sobre o tema, explica que “A ideia sensibilizou os setores do Poder Executivo ligados ao sistema financeiro e ao setor imobiliário, levando o Presidente da República a editar a Medida Provisória nº 2.221, em 4 de setembro de 2001, que adotava a parte inicial do anteprojeto do IAB, a ele acrescentando, entretanto, disposições conflitantes com a natureza da afetação e com seu sentido social; tais acréscimos prejudicavam os adquirentes, ao invés de proteger sua posição patrimonial, pois tornava comunicável o patrimônio afetado, que é, por natureza, incomunicável, além de agregar novos e pesados encargos às obrigações dos adquirentes; em suma, os dispositivos acrescentados pela MP nº 2.221, ao invés de tutelar os interesses dos adquirentes, mediante compensação da desvantagem da sua posição patrimonial, aumentou o desnível entre eles, o incorporador e o Fisco. Efetivamente, a MP nº 2.221/2001, ao invés de tornar obrigatória a afetação, deixou sua adoção a critério exclusivo do incorporador.² Além disso, embora reafirmasse a incomunicabilidade como característica essencial da afetação, abria canais de comunicação entre os bens e as receitas de cada patrimônio de afetação com os demais patrimônios de afetação e com o patrimônio geral da empresa, possibilitando desvio de recursos para finalidades estranhas à destinação do patrimônio de afetação, inclusive para cobrir dívidas pessoais do incorporador; e, *last but not least*, tornava os adquirentes solidariamente responsáveis pelas dívidas da empresa incorporadora falida, inclusive por dívidas estranhas ao patrimônio de afetação ao qual estivessem vinculados os adquirentes.”

Referido projeto mais tarde foi convertido na Lei nº 10.931/2004, que “revogou a Medida Provisória nº 2.221/2001, acrescentou à Lei nº 4.591/1964 os arts. 31-A a 31-F e criou um regime tributário especial para as incorporações que venham a ser submetidas ao regime da afetação” (CHALHUB, 2019, p. 86).

Aqui vale ressaltar que, apesar dos esforços despendidos, o instituto da afetação foi abarcado pela legislação como faculdade do incorporador (BRASIL, 1964)⁶, o que para muitos não é razoável, vez que privilegia o incorporador em detrimento da economia popular⁷.

De toda forma e a grosso modo, a atividade empresarial voltada para a incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei nº 4.591/1964 que, principalmente em decorrência da falência da Encol e tudo o que ela causou, foi alterada por meio da Lei nº 10.931/2004, visando a proteção aos credores das incorporadoras, sobretudo os compromissários compradores de unidades. Nas palavras do Doutor Marcelo Barbosa Sacramone (2017, p. 1).

Esta modificação procurou destacar o patrimônio de cada incorporação, delimitando os riscos de um empreendimento específico apenas entre adquirentes, fornecedores e investidores, impedindo a contaminação por obrigações contraídas em outras obras ou pelo próprio incorporador.

1.2 A CRIAÇÃO DA LEI Nº 11.101/2005

Veja-se que à época da promulgação das Leis nºs 4.591/1964 e 10.931/2004, a norma que regulamentava a falência era o Decreto-Lei nº 7.661/1945, que se limitava à concordata e à falência. Tal Decreto previa no inciso VI de seu art. 44 o respeito à legislação específica em caso de promessa de compra e venda de imóveis, demonstrando afinidade com a atividade de incorporação imobiliária (SOARES, 2019, p. 41).

Em ordem cronológica, quase duas décadas após a criação do Decreto, que, apesar de figurar um avanço, não bastava para coibir os abusos perpetrados pelas incorporadoras

⁶ “Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.”

⁷ Nesse sentido, em abril de 2007, foi apresentado o Projeto de Lei nº 747/2007, da autoria do Deputado Rogério Lisboa. Referido projeto visa alterar o art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, tornando compulsória a afetação de patrimônio. Em sua justificativa, o Deputado alega que “[a]o deixar a afetação a critério do incorporador, a Lei 10.931/04 concede vantagem exagerada ao incorporador, agravando ainda mais a vulnerabilidade dos adquirentes e contrapondo-se ao fundamento axiológico da norma, expresso na concepção original do anteprojeto do Instituto dos Advogados Brasileiros e em quatro projetos de Lei apresentados na Câmara Federal nesse mesmo sentido, todos eles, unissonamente, caracterizando a incorporação imobiliária como um patrimônio de afetação por força do simples registro do Memorial de incorporação.”. O Projeto encontra-se arquivado desde janeiro/2011.

(SOARES, 2019, p. 41), sobreveio a Lei nº 4.591/1964, oferecendo mecanismos aptos ao cumprimento das obrigações concernentes à incorporação imobiliária.

Sobre a ineficácia do Decreto-Lei nº 7.661/1945, Doutor Marcelo Barbosa Sacramone (2018, p. 42-43) ensina:

O Decreto-Lei n. 7.661/45 não conseguiu estabelecer institutos eficientes para, diante de uma crise irreversível da empresa, permitir a retirada rápida do empresário do mercado e liquidar seus ativos para a satisfação dos credores. Tampouco conferia ao empresário em crise transitória o necessário para conseguir superá-la e preservar sua atividade empresarial. [...] A incapacidade de o Decreto-Lei n. 7.661/45 assegurar, de modo efetivo, a satisfação dos interesses dos credores por ocasião da liquidação dos ativos do falido ou a reorganização da atividade empresarial, com a proteção dos interesses de todos os demais agentes envolvidos, exigiu que o Ministério da Justiça, no início da década de 1990, estabelecesse uma Comissão encarregada de elaborar um projeto de reforma da Lei de Falências.

Assim, diante da ineficácia do Decreto e da criação de outras leis que tinham ligação direta com a falência de empresas, com a Lei nº 4.591/1964 foi apresentado um anteprojeto à Câmara dos Deputados (cadastrado sob o nº 4.376/1993) que foi aprovado e encaminhado ao Senado apenas em 2003, então sob o nº 71/2003. O Projeto, após sofrer alterações na Relatoria do Senador Ramez Tebet, se tornou a Lei nº 11.101/2005, que hoje é conhecida como a lei de falências e recuperação judicial (SACRAMONE, 2018, p. 43). No relatório apresentado pelo Senador, foram indicados doze princípios que orientaram a redação dos artigos que compõem a Lei nº 11.101/2005, alguns, inclusive, criados com o intuito de proteger os credores. (SACRAMONE, 2018, p. 44).⁸

⁸ “A Lei deverá se orientar pela celeridade e pela eficiência em seus procedimentos. Na falência, a célere liquidação dos ativos reduzirá as despesas da Massa Falida em sua conservação e permitirá maior satisfação dos credores, maior utilidade na aquisição dos bens por outros empresários e maior possibilidade de preservar a atividade produtiva. Por seu turno, na recuperação, o procedimento deverá ser célere e eficiente para permitir que o devedor e os credores consigam obter uma solução para a superação da crise econômico-financeira que acomete a atividade do devedor enquanto ela ainda é reversível.

A celeridade não poderá comprometer, entretanto, a segurança jurídica. As normas legais relativas à falência e à recuperação deverão ser claras e precisas para que os diversos agentes econômicos não sejam surpreendidos e possam avaliar os respectivos riscos, seja por ocasião da contratação do crédito, seja durante o procedimento para a satisfação dos seus créditos.

Como os credores são os maiores interessados na eficiência dos institutos, a eles deverá se conferir participação ativa no procedimento falimentar e recuperacional. Os credores poderão atuar na fiscalização da Massa Falida ou da recuperanda por meio da criação do Comitê de Credores ou mesmo da Assembleia Geral de Credores. Tanto na recuperação judicial quanto na falência, a voz ativa dada aos credores permitirá que o comitê fiscalize as atividades do administrador judicial, o cumprimento da lei, a fiscalização das atividades do devedor na recuperação, com a apreciação do cumprimento do plano de recuperação.

Além da fiscalização, aos credores foi conferido o poder de analisar a viabilidade econômica da recuperanda ou seu melhor interesse na liquidação dos bens. Na AGC, os credores deliberam sobre a aprovação ou não do plano

A nova Lei, então, contemplou em seus dispositivos três previsões⁹ “que se relacionam diretamente com a atividade imobiliária” (SOARES, 2019, p. 46), sendo que para os fins pretendidos neste trabalho, cumpre destacar uma delas, qual seja: a garantia trazida pelo inciso IX do art. 119, que dispõe:

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.

de recuperação judicial, a desistência do devedor, os modos alternativos de realização do ativo na falência etc.” (SACRAMONE, 2018, p. 44-45)

⁹ “A primeira torna extraconcursais os créditos ‘de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretroatividade’; [...] A segunda replica no inciso VI do art. 119 a redação do antigo inciso VI do art. 44 do Decreto-Lei nº 7.661/1945”, enquanto a terceira, trata do inciso IX do art. 119. (SOARES, 2019, p. 46).

2 O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Começa-se esta seção tratando do conceito de patrimônio, que nas palavras do Professor Caio Mário Pereira “não está perfeitamente aclarada entre os modernos juristas” (2017, p. 323). Para tanto, faz-se mister buscar referências no passado.

A ideia do patrimônio, à época do império romano, estava inserida num contexto individual e centrada na propriedade, decerto que “o elemento integrante do patrimônio de determinado indivíduo era visto sob o espectro de seu respectivo proprietário” (SOARES, 2019, p. 12). Seguindo em linhas históricas, na idade média o individualismo começa a perder lugar “e a relação entre os homens e as coisas passa a ser vista não mais sob o prisma do sujeito, mas sim tendo como foco as coisas” (XAVIER, 2011, p. 30). Já na era moderna, “a noção de patrimônio como ‘conjunto de bens pertencente a um sujeito’” é retomada (XAVIER, 2011, p. 31). Nessa época, os franceses Charles Aubry e Charles Rau¹⁰ apresentaram a primeira teoria sobre o patrimônio, chamada de teoria clássica ou subjetivista. Milena Donato Oliva (2009, p. 20) explica que:

[...] segundo a teoria clássica, o patrimônio consiste em universalidade de direito, isto é, traduz “conjunto unitário de bens e obrigações, que se apresenta como projeção e continuação da personalidade individual” O patrimônio é, assim, “um atributo necessário da própria personalidade do respectivo titular, a irradiação ou projecção natural da potência jurídica da pessoa nas suas relações com os objetos exteriores” [Manuel A. Domingues de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. I, Coimbra: Almedina, 2003, p. 211]. Daí o caráter eminentemente subjetivista da concepção clássica, que, além de não conceber a existência do patrimônio independentemente da personalidade, determina que a disciplina jurídica aplicável àquele deve levar em consideração os caracteres desta, que estão a influir direta e necessariamente na natureza e nos princípios regentes do patrimônio. [...] Do exposto, é possível compreender a dimensão que Aubry e Rau conferem à relação entre personalidade e patrimônio, este constituindo a personalidade mesma do homem considerada nas suas relações com os objetos exteriores, a “potência jurídica” de que uma pessoa como tal se encontra investida em termos absolutos, sem limites espaciais ou temporais. Inequivocamente, percebe-se que os autores da chamada teoria clássica não se limitam a conferir suporte personalista ao patrimônio, mas deduzem a disciplina, os caracteres e a natureza jurídica deste diretamente da noção de personalidade, da qual constitui emanção e projeção, com a qual chega a se confundir, e da qual não se pode separar.

¹⁰ Segundo Norberto Bobbio, Charles Aubry e Charles Rau foram dois dos maiores expoentes da escola da exegese. (BOBBIO, 1995, p. 84)

Na mesma linha de Milena Donato Oliva, tendo em vista a ligação entre patrimônio e personalidade¹¹, Luciana Pedroso Xavier ensina que “os autores conceituaram patrimônio como o conjunto de direitos civis de uma pessoa sobre os objetos que constituem bens” (2011, p. 49). A partir daí, o patrimônio foi tratado como “uno e indivisível, tal como a personalidade, não sendo, portanto, possível fracioná-lo em partes, de modo a formar universalidades jurídicas distintas. Em outras palavras, o patrimônio é uno porque a personalidade é una.” (2011, p. 51).

Contrariando a teoria clássica trazida alhures, surge como crítica a ela a teoria objetivista ou moderna do patrimônio. Para essa corrente, “o patrimônio é uma massa de bens afetados a uma finalidade e só existe se houver efetivamente bens que o componham. Seriam os chamados ‘patrimônios de afetação’”, devendo-se observar a “função a que ele [patrimônio] irá atender” (XAVIER, 2011, p. 65/66).

Para SOARES (2019, p. 16/17):

a concepção clássica não influenciou a ponto de obstar a promulgação de leis que demonstram claramente a opção adotada em determinado momento pelo legislador pátrio no sentido de autorizar a afetação patrimonial, para fins de se viabilizar a criação de universalidades de direito separadas do patrimônio geral de seu titular, nos casos em que tal técnica se apresenta como meio apto a fomentar “setores estratégicos da economia” e tutelar “interesses socialmente relevantes, de que constitui exemplo sua utilização na incorporação imobiliária, nos fundos de investimento imobiliário e na operação de securitização de créditos imobiliários”.

Feitas essas brevíssimas considerações, insta abordar agora a posição adotada pelos Códigos Civis de 1916 e de 2002.

O art. 57 do Código Civil de 1916 dispunha que “o patrimônio e a herança constituem coisas universais, ou universalidade, e como tais subsistem, embora não constem de objetos materiais.”. Veja-se que, a despeito das teorias brevemente apontadas neste trabalho, a teoria clássica era a que predominava, tratando o patrimônio como uma universalidade de direito composta tanto pelo ativo quanto pelo passivo.

Da mesma forma, e em que pesem as alterações havidas nos dois Códigos, o de 2002 ainda tem predileção pela Teoria Clássica no que concerne ao patrimônio, a exemplo do seu art. 90:

A noção jurídica de patrimônio, que permeia o direito brasileiro contemporâneo, tem origem na civilística clássica. Mesmo com as críticas e

¹¹ Insta dizer que patrimônio e personalidade, apesar do elo, não são a mesma coisa, “O liame entre essas categorias é o de que o patrimônio tem seu fundamento na personalidade. [...] O patrimônio não é adquirido pela pessoa, pois é inato, essencial à sua personalidade. Como já esclarecido anteriormente, todos têm patrimônio, mesmo o que não possuem bens, a exemplo dos indigentes.” (XAVIER, 2011, p. 52)

exceções sofridas ao longo da História, o cerne da noção clássica de patrimônio, ainda que com temperamentos, tem estado sempre presente. (SILVEIRA, 2009, p. 26)

Desta feita, para que se possa conciliar a visão clássica adotada pelo Código Civil com as Leis que permitem o patrimônio afetado, passar-se-á a se valer agora da posição mista adotada por alguns doutrinadores, que tornam cristalina a possibilidade das duas teorias caminharem juntas, sem que uma anule a outra.

[A] teoria da afetação não implica a superação da teoria tradicional. Nada há que impeça destacarem-se determinados bens do patrimônio geral para se afetarem a fim específico. Tais bens, entretanto, continuam no patrimônio geral da pessoa. Em face disso, pode-se reiterar que: 1) uma pessoa tem apenas um patrimônio; 2) toda pessoa tem necessariamente um patrimônio. (AMARAL, 2008, p. 339/340)

A afetação de patrimônio que aqui será estudada, portanto, traduz a ideia de separação de bens com valores econômicos vinculados a um empreendimento, sem que se crie uma personalidade, e que justamente por ser separado dos demais bens acarreta na sua indisponibilidade, ou seja, fala-se de um patrimônio reservado com destino específico.

2.1 GARANTIAS E DIREITOS DECORRENTES DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO À LUZ DA LEI 10.931/2004

Insta pontuar primeiramente que a Lei das Incorporações Imobiliárias já contemplava algumas medidas que asseguravam os adquirentes, mesmo que minimamente, a saber:

(a) exigência de arquivamento do Memorial de Incorporação, como requisito prévio da oferta pública do empreendimento, (b) sanções civis e penais contra o incorporador que, por ação ou omissão, frustrar a segurança jurídica do negócio, (c) irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda, assegurando aos adquirentes a obtenção compulsória do contrato definitivo, (d) dever do incorporador de informar sobre o andamento da obra, (e) direito dos adquirentes de substituir o incorporador, e (f) classificação dos créditos dos adquirentes, em caso de falência do incorporador, como créditos privilegiados. (CHALHUB, 2019, p. 89).

Todavia, no plano prático, tais medidas não eram capazes de resguardar os adquirentes como deveriam; eis que, para além de não terem eles as mesmas capacidades – principalmente técnicas – com relação aos incorporadores, o patrimônio do incorporador num todo, via de regra, era avaliado para saldar todas as suas dívidas.

Ao que parece, a Lei das Incorporações no que tange aos adquirentes se preocupava em assegurar mais a clareza das informações, sem oferecer meios para o que realmente importava: a finalização da obra com a consequente entrega da unidade ou, quando fosse o caso, a devolução do que foi pago ao incorporador.

Tanto é assim que a lei não bastou para obstar os efeitos estratosféricos causados pela quebra de grandes empresas que atuavam no mercado imobiliário. Logo, nos termos do que já foi tratado, a promulgação da Lei nº 10.931/2004 marcou o início de uma nova fase para o mercado imobiliário.

Conforme adiantado, o instituto do patrimônio de afetação surge num contexto conturbado - logo após a falência de uma das maiores construtoras do Brasil -, com o fito de assegurar os direitos dos compromissários-compradores.

A edificação de um empreendimento é atividade que leva em geral muito tempo, figurando tempo suficiente para a má utilização das verbas pagas pelos adquirentes, sendo o patrimônio de afetação uma forma de garantia apta a evitar, inclusive, desvio de recursos.

Sabe-se que o art. 6º da Constituição Federal é patente ao designar a moradia como um direito social fundamental. Assim, a afetação de patrimônio na incorporação imobiliária, para além de suas inúmeras funções, alicerça e reforça a garantia de tal direito, frisando-se aqui a proteção aos adquirentes.

Afetar patrimônio significa que este ficará vinculado a um empreendimento específico – e só a ele –, decerto que assim permanecerá enquanto subsistir a relação que obrigou o devedor ao credor, conferindo maior segurança jurídica ao último e impossibilitando a junção do patrimônio afetado com o restante do patrimônio da empresa/incorporadora. Nesse sentido, cirúrgicas são as palavras de Arnaldo Rizzardo (2015, p. 360):

os bens e direitos que constituirão o patrimônio de afetação serão mantidos apartados do patrimônio do incorporador, destinando-se a garantir a consecução da incorporação correspondente e a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Daí se assentar que esse patrimônio, por não se comunicar com os demais bens, obrigações e direitos do incorporador, protege o negócio contra eventuais tropeços deste em outros negócios.

Pela afetação, pois, as obrigações do incorporador não se ressarcirão do patrimônio de afetação.

Portanto, o patrimônio separado só poderá arcar com as despesas daquela incorporação, proporcionando a blindagem do adquirente para que este não responda pelas dívidas de outros empreendimentos.

Desta feita, instituir patrimônio de afetação delimita os riscos dos compradores, salvaguardando-os de possíveis eventos negativos dos demais empreendimentos ou de problemas com o patrimônio geral do incorporador.

Dito isso, cumpre lembrar que a Lei nº 10.931/2004 conferiu a redação dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/1964, criando uma estrutura normativa para tratar do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias.

O art. 31-A traz em seu *caput* a seguinte redação:

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Nota-se que, em que pesem as tentativas dos projetos até hoje apresentados, a afetação de patrimônio ficou a cargo do incorporador; o que, para muitos, destoa da verdadeira razão-de-ser do regime.

Sobre isso, Melhim Namem Chalhub (2019, p. 110) ensina que a afetação é instrumento de proteção da economia popular, ao passo que deveria ser inerente à incorporação, bastando registrar o seu memorial.

O Doutrinador aponta ainda que a proteção da economia popular não pode ficar à mercê da vontade do incorporador, sendo inclusive matéria de ordem pública, não restando dúvidas acerca da necessidade de observar a vulnerabilidade do consumidor frente ao incorporador, constatando que o patrimônio de afetação deveria ser compulsório para as atividades de incorporação. (CHALHUB, 2019, p. 110).

Em simples análise da posição do autor é possível concluir que lhe assiste total razão. Não se pode olvidar que o anteprojeto da Lei nº 10.931/2004 foi apresentado com forte intenção de se proteger aqueles em desvantagem. Entretanto, deixar a critério do incorporador a escolha de instituir o patrimônio de afetação não parece justo, posto que abala o objetivo primordial de proteger o lado mais fraco da relação: o adquirente.

De todo modo, o dispositivo em comento caracteriza no *caput* e nos parágrafos subsequentes o patrimônio de afetação, instituindo, explicando e limitando o regime.

Já o art. 31-B da Lei versa sobre a forma de constituição do patrimônio de afetação. A grosso modo, prevê que a constituição se dá a qualquer tempo mediante termo feito pelo incorporador ou pelos titulares de direito, bastando a averbação do ato perante o Registro de

Imóveis, ao passo que eventuais ônus sobre o imóvel objeto da incorporação não obstam a averbação da constituição do patrimônio de afetação.

O art. 31-C, por sua vez, diz respeito à fiscalização do patrimônio de afetação. O dispositivo é essencial para que o patrimônio afetado cumpra sua finalidade, permitindo que a Comissão de Representantes e a instituição financiadora nomeiem pessoa para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação e designar seus deveres.

O art. 31-D traz as obrigações, isto é, os deveres do incorporador, todos voltados ao bom desempenho e ao fiel cumprimento do patrimônio de afetação.

Por sua vez, o art. 31-E define as razões pelas quais o patrimônio de afetação pode ser extinto. São elas: (i) o fim da obrigação do incorporador para com os seus credores, ou seja, o fim a que se destina o patrimônio de afetação; (ii) restituição aos adquirentes dos valores por eles pagos em razão da denúncia da incorporação; e (iii) em decorrência da liquidação deliberada pela assembleia geral.

Por fim, a Lei nº 10.931/2004 também conferiu redação ao art. 31-F da Lei de Incorporações que, para os fins deste trabalho, é o art. mais importante.

Não se pode ignorar que mesmo adotadas cautelas em prol da manutenção da incorporadora, existe risco de quebra. Diante de tal risco, o art. 31-F trata justamente da afetação quando da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador. O *caput* do dispositivo assim aduz: “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.”.

O art. supracitado é de extrema importância quando falamos em proteção aos direitos dos adquirentes, pois resta claro que, mesmo diante da situação de falência ou insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação, já que designado objetivando o término de determinado empreendimento, continuará segregado do patrimônio da massa falida, garantindo a obrigação firmada com os compradores.

No mais, o art. apresenta as normas quanto à “investidura da Comissão de Representantes na administração da incorporação e prosseguimento da obra, bem como as providências relativas à liquidação do passivo do patrimônio de afetação, especialmente em relação aos débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas.” (CHALHUB, 2019, p. 133).

Aqui vale traçar uma linha cronológica de todas as Leis já abordadas neste trabalho: a uma, tem-se o Decreto-Lei nº 7.661 de 1945, que tratava das falências e concordata; a duas, a Lei nº 4.591 de 1964, que trata das incorporações imobiliárias; a três, a Lei nº 10.931 de 2004,

que institui o regime do patrimônio de afetação; e a quatro, a Lei nº 11.101 de 2005, que hoje se conhece como a lei de falências e recuperação judicial e que revogou o Decreto-Lei nº 7.661/1945.

Veja-se que o Decreto-Lei nº 7.661/1945, que vigorava à época da promulgação da Lei nº 10.931/2004, não previa a recuperação judicial - figura que foi delineada apenas em 2005 pela lei de falências e recuperação judicial. Assim, por óbvio, a Lei nº 10.931/2004 não previu dentre seus escopos os efeitos da recuperação judicial da incorporadora que institui patrimônio de afetação como o fez com a falência. De todo modo, a *ratio* do regime do patrimônio separado é justamente afetar patrimônio incomunicável com os demais para que este responda pelas dívidas e obrigações vinculadas àquela incorporação (§1º do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964).

Tal medida serve de garantia aos credores da incorporação que instituíram patrimônio segregado e como garantia deve permanecer, decerto que seja na falência, seja na recuperação judicial, a proteção dos credores de incorporações afetadas se mantém.

3 DA CONSOLIDAÇÃO PROCESSUAL E DA LEGITIMIDADE, OU NÃO, DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA INCORPORADORA DE IMÓVEIS SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PARA PEDIR RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Relembra-se que, em que pese a Lei nº 11.101/2005 traga previsão expressa acerca da preservação do patrimônio afetado quando da falência do incorporador (art. 119, IX da Lei nº 11.101/2005), ela nada trata sobre a recuperação judicial, o que não é de se estranhar, vez que, conforme trabalhado, esta foi uma solução criada apenas em 2005 com o advento da atual Lei de Falência e Recuperação Judicial.

Desse modo, é importante não perder de vista que o patrimônio de afetação é uma opção conferida ao incorporador que surgiu justamente diante da necessidade de se conferir segurança aos adquirentes de unidades, devendo o patrimônio afetado permanecer separado dos demais patrimônios do incorporador para que cumpra sua finalidade; mesmo porque, a Lei nº 4.591/1964 (alterada pela Lei nº 10.931/2004) é lei especial e prevalece sobre a Lei nº 11.101/2005 (Lei geral).

Pois bem. Começa-se a tratar agora da consolidação processual, que, embora não positivada pelo ordenamento jurídico pátrio, ganhou espaço nos Tribunais e hoje já é matéria pacificada.

A consolidação processual nada mais é do que a possibilidade de mais de uma sociedade empresária do mesmo grupo fazer pedido único de recuperação judicial, ou seja, é uma espécie de litisconsórcio ativo.

Atualmente se fixou entendimento no sentido de ser plenamente possível a consolidação processual, cabendo a cada juiz avaliar a situação concreta (SÃO PAULO, 2016)¹², mantendo todos os requerentes no polo ativo da recuperação judicial ou, se for o caso, excluindo um ou mais requerentes.

Nesse sentido, cabe pontuar que existem posições divergentes sobre a possibilidade de consolidação processual da incorporadora com patrimônio afetado para fins da recuperação judicial.

¹² “Possibilidade de exclusão – Agravo de Instrumento – Recuperação judicial – Insurgência recursal voltada à exclusão de três sociedades do polo ativo por não considerá-las integrante do mesmo grupo econômico para fins de recuperação judicial – Inconformismo infundado – Sociedades inativas, sem empregados, apenas com dívidas tributárias declaradas – Neste contexto, impossível concluir que os objetivos do art. 47 estarão presentes – A concessão da recuperação judicial envolve não apenas o interesse desse empresário em manter sua empresa ativa a qualquer custo. É necessário que esta empresa tenha, verdadeiramente, condições de atender aos demais requisitos cumprindo adequadamente seus contratos e respeitando parcerias negociais – Decisão mantida por seus próprios fundamentos – Agravo improvido.”

Existe uma corrente que defende caber consolidação processual em recuperação judicial para as incorporadoras em regime de afetação, pois nesses casos os direitos dos adquirentes de unidades com patrimônio de afetação em garantia seriam preservados.

Por outro lado, existe corrente que entende não ser possível a consolidação processual, ou seja, não pode a incorporadora com patrimônio de afetação figurar no polo ativo de recuperação judicial. Como bem explicado em Acórdão da lavra do Desembargador Fabio Tabosa (SÃO PAULO, 2017, p. 1893), para os defensores dessa linha:

pensando na possibilidade em si do pleito recuperacional, do ponto de vista sistemático não se justifica que, se no caso de falência, que é o mais, não apenas o patrimônio seja preservado como também preservadas em sua essência as relações obrigacionais envolvendo o incorporador, como se quebra não existisse, venham em contrapartida na recuperação judicial, que é o menos, a se sujeitar os credores relativos a patrimônios de afetação à modificação de seus direitos, com alteração de sua substância ou da forma de satisfação.

Todavia, em que pese o brilhantismo adotado em referido acórdão, ousou defender a primeira corrente.

De fato, os direitos decorrentes do patrimônio de afetação não podem ser atingidos em momento algum, e aqui isso não se nega. O que acontece é que o processamento da recuperação judicial para esse incorporador não poderá atingir os direitos dos adquirentes.

Explica-se: caso o plano apresentado na recuperação judicial venha atingir o direito do compromissário-comprador decorrente do patrimônio afetado, este será ilegal.

Vale dizer, nesse sentido, que pode acontecer de a incorporadora com patrimônio de afetação constituído possuir débitos (de fato em pecúnia) com alguns credores, sendo a recuperação judicial uma saída para esses casos e, por isso, possível a apresentação de um plano pela empresa (desde que, reitera-se, não atinja os direitos decorrentes da afetação).

A recuperação judicial é tratada no art. 47 da Lei nº 11.101/2005 como um meio apto a superar a crise do devedor, dando continuidade à sua atividade de forma que, nas palavras do Professor Francisco Satiro, é um “modelo de negociação exclusivo entre devedor e alguns credores pecuniários”¹³.

¹³ Parecer lavrado pelo Professor Francisco Satiro, juntado às pp. 1.251/1.276 dos autos do agravo de instrumento nº 2007654-14.2017.8.26.0000, da Colenda 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, da Relatoria do Desembargador Fabio Tabosa, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.

Consigna-se, por oportuno, que no caso da incorporação a obrigação decorrente do contrato firmado para o incorporador não é de pagar, mas sim de dar coisa; neste caso, de entregar a unidade.

Por isso, com relação à incorporadora com patrimônio de afetação constituído, participarão da assembleia geral de credores apenas os credores de pecúnia, enquanto os adquirentes, que estão em outra posição, não se sujeitarão à recuperação judicial posto que não serão atingidos em seus direitos.

Assim, entende-se que o patrimônio de afetação deve sim ser excluído da recuperação judicial; contudo, plenamente possível o processamento da recuperação para a incorporadora com patrimônio afetado, desde que este não integre o plano da recuperação.

Manter o direito do adquirente, resguardado por lei, não implica no não processamento da recuperação.

3.1 DA CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL E DOS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO INSTITUÍDO

A consolidação substancial, por sua vez, se dá pela junção, em plano único, dos ativos e passivos das sociedades integrantes de um mesmo grupo.

Como brilhantemente explicado pela Professora Sheila Neder Cerezetti¹⁴, a consolidação substancial:

consiste na conjunção de dívidas concursais e ativos das sociedades, que passam a responder perante todo o conjunto de credores, desconsiderando-se o fato de que cada devedora teria gerado um específico passivo. Se a consolidação processual é medida menos complexa e que visa a permitir que o processo sirva de efetivo instrumento à mais adequada aplicação do direito material, a consolidação substancial refere-se ao âmago das discussões travadas em sede de recuperação judicial. Ela diz respeito à própria organização da reestruturação empresarial e/ou do passivo a que o instituto concursal se destina.

Da mesma forma que no item anterior, a consolidação substancial divide opiniões: há quem defenda a possibilidade de consolidação substancial nos casos de recuperação judicial de

¹⁴ Parecer lavrado pela Professora Sheila Neder Cerezetti, juntado às pp. 865/892 dos autos do agravo de instrumento nº 2007654-14.2017.8.26.0000, da Colenda 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, da Relatoria do Desembargador Fabio Tabosa, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.

incorporadora com patrimônio de afetação constituído e há quem se insurja contra essa possibilidade.

A respeito desse tema, a própria Professora Sheila Neder Cerezetti defende que o patrimônio de afetação não impede a consolidação substancial. Para ela, diferentemente do que acontece na falência, o objetivo da recuperação judicial em manter o devedor em atividade faz com que o patrimônio afetado possa integrar o plano da recuperação, de modo que o patrimônio das recuperandas passe a ser tratado como patrimônio único.

Em sentido oposto, o Professor Francisco Satiro ensina que constituído o patrimônio de afetação, “qualquer tratamento unificado do patrimônio, contabilidade, regime fiscal, fluxo de caixa e interesses de terceiros é ilícito e constitui fraude”¹⁵.

Para ele, no momento em que a incorporadora opta por instituir patrimônio de afetação, o patrimônio segregado passa a atuar em função unicamente dos adquirentes, que acreditando na segurança passada pela afetação, optaram por comprar a unidade.

Nesse sentido, parece ilógico possibilitar que os adquirentes que não são credores em pecúnia (e que por isso não participam da recuperação judicial) possam ter o patrimônio afetado como integrante do plano da recuperação.

A mesma posição foi adotada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo nos autos do agravo de instrumento nº 2236772-85.2016.8.26.0000 da Colenda 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, de relatoria do Desembargador Fabio Tabosa, que entendendo pela incompatibilidade da recuperação judicial com relação a motivação do patrimônio de afetação, houve por bem indeferir pedido de consolidação substancial.

Com todo respeito às opiniões contrárias, aqui se comunga com a defesa do Professor Francisco Satiro na mesma linha do posicionamento adotado no agravo de instrumento supramencionado.

Isso porque, a despeito do patrimônio de afetação, a incorporadora voluntariamente o constituiu, não podendo olvidar que tal garantia é dada, justamente, em face do interesse do adquirente, não sendo razoável defender que o patrimônio separado volte a integrar os bens gerais da incorporadora.

Sobre o tema, Melhim Namem Chalhub (2011, p. 676) ensina:

Se, no curso da instrução, ocorrer a falência ou recuperação da empresa incorporadora, os efeitos da insolvência não atingem o patrimônio de afetação,

¹⁵ Parecer lavrado pelo Professor Francisco Satiro, juntado às pp. 1.251/1.276 dos autos do agravo de instrumento nº 2007654-14.2017.8.26.0000, da Colenda 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, da Relatoria do Desembargador Fabio Tabosa, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.

de modo que os bens, direitos e obrigações que compõem esse patrimônio especial não poderão ser arrecadados à massa.

No mesmo sentido são as lições de Marcelo Barbosa Sacramone (2017, p. 7-8):

Se o patrimônio de afetação foi instituído justamente para evitar que os credores sofressem com a má gestão do incorporador e com a possibilidade de constrição sobre o empreendimento em razão de débitos não diretamente correlacionados às unidades, o instituto também deverá ser aplicado à recuperação judicial. Embora inexista referência expressa à exclusão do patrimônio de afetação em virtude da recuperação judicial do incorporador imobiliário, sua exclusão é decorrente da interpretação sistemático-teleológica da Lei 4.591/1964.

Importante trazer à baila, ainda, que o legislador previu apenas três casos em que a afetação chega ao fim, a saber: quando a incorporação acaba, ou seja, quando as obrigações do incorporador para com os adquirentes se encerram (art. 31-E, I); quando restituídos aos adquirentes os valores por eles pagos (art. 31-E, II); e quando, reunidos em Assembleia, os adquirentes assim decidem (art. 31-E, III).

Ou seja, nem mesmo o incorporador pode acabar com a afetação do patrimônio, não parecendo justo possibilitar que, em sede de recuperação judicial, essa alternativa seja dada. Frisa-se, por oportuno, que são apenas três as possibilidades de acabar com a afetação do patrimônio - a consolidação substancial não é uma delas¹⁶. Até porque, a razão da criação da figura do patrimônio de afetação foi justamente assegurar os adquirentes, decerto que permitir que o patrimônio de afetação volte a integrar o patrimônio geral do incorporador abalaria todo o sistema imobiliário.

E de mais a mais, a legislação especial (Lei nº 4.591/1964) prevê que

perdendo o incorporador as condições para a condução do empreendimento, assumam os próprios adquirentes, pelos organismos próprios, essa tarefa, seja pela destituição do primeiro (possível com ou sem patrimônio de afetação), seja pela alternativa mais radical de sua liquidação (exclusiva das obras com patrimônio afetado). (SÃO PAULO, 2017, p. 1884).

Assim, cabe unicamente ao adquirente destinar o patrimônio de afetação, não sendo da alçada do incorporador dizer se este irá ou não compor o plano de recuperação judicial, pois

¹⁶ Digo isso, pois, permitir a consolidação substancial da incorporadora com patrimônio afetado, significa desconsiderá-lo, acabando com ele.

em verdade, a partir do momento em que instituído esse regime, não pode o incorporador dele dispor em caso de problemas financeiros.

Face ao exposto, inclina-se à impossibilidade de consolidação substancial para as incorporadoras com patrimônio de afetação constituído, principalmente pela primazia dos interesses dos credores, que ensejou na criação do instituto da afetação, não cabendo afastar tal garantia por qualquer que seja o motivo.

4 CONCLUSÃO

Com o estopim da falência da Encol, o mercado imobiliário brasileiro se viu em um cenário problemático de inseguranças e incertezas, criando-se a necessidade de positivar norma que fosse capaz de tornar novamente sólido o mercado da incorporação, protegendo, sobretudo, os direitos dos adquirentes de unidade.

À época, com relação às incorporações imobiliárias, vigorava a Lei nº 4.591/1964, que não bastou para barrar os efeitos estratosféricos da falência da Encol, evento que prejudicou mais de 42 mil adquirentes.

Surge, nesse contexto, a Lei nº 10.931/2004, que institui o patrimônio de afetação como opção do incorporador, caracterizando-se como o conjunto de bens e valores que ficam indisponíveis por estarem vinculados unicamente a um empreendimento específico (RIZZARDO, 2015, p. 360), fazendo com que as receitas de determinado empreendimento sejam voltadas a ele próprio e assim possibilite maiores chances de que sua construção chegue ao fim com a consequente entrega das unidades.

Para que referida lei fosse efetiva na defesa dos direitos dos adquirentes, criou-se mecanismos aptos a possibilitarem que o incorporador não dispusesse do patrimônio separado, além de permitir ao adquirente, e somente a ele, continuar a obra ou liquidar o patrimônio de afetação em caso de falência ou insolvência do incorporador.

Ano mais tarde surge a atual Lei de Falência e Recuperação Judicial, que se manteve silente sobre a segregação do patrimônio de afetação em caso de recuperação judicial. De todo modo, conforme demonstrado, o Judiciário e a doutrina vêm tentando harmonizar de um lado a Lei que prevê a impossibilidade de comunicar o patrimônio separado com os demais bens da incorporadora e, de outro, a Lei de Falência, que nada dispõe sobre a possibilidade do patrimônio de afetação constituir o plano de recuperação judicial.

Consigna-se, nesse ponto, que a Lei nº 4.591/1964 é especial e por isso prevalece sobre a lei geral.

Ainda, a Lei de Incorporação Imobiliária, alterada pela Lei que criou a figura do patrimônio de afetação, prevalece sobre a Lei de Falência e Recuperação Judicial, razão pela qual se entende - inclusive em observância a *ratio* da criação do patrimônio de afetação (a proteção aos adquirentes) - que apesar do silêncio legislativo sobre a impossibilidade do patrimônio segregado constituir o plano da recuperação, assim o é, posto que não se pode permitir de maneira alguma que o incorporador disponha de tais bens dados em garantia em face dos adquirentes.

Como a vigência das novas Leis tratando do patrimônio de afetação, começou-se a observar perante o Judiciário pedidos de recuperação judicial que, desbordando dos limites legais, incluíam o patrimônio de afetação em seu plano.

Nesse contexto, passou-se a discutir a possibilidade de consolidação processual (litisconsórcio ativo) e consolidação substancial (junção de ativos e passivos de sociedades do mesmo grupo) na recuperação judicial. Seria possível então formular pedido de consolidação processual e substancial para incorporadora com patrimônio afetado?

Em que pese haver posições divergentes, a conclusão a que se chega neste trabalho é que com relação à consolidação processual, sempre sob o viés da recuperação judicial, a incorporadora em regime de patrimônio de afetação pode sim figurar no polo ativo do pedido recuperacional.

Isso porque, a despeito de tudo o que foi dito, incluir a incorporadora com patrimônio afetado no polo ativo do pedido de recuperação judicial não significa dizer que o patrimônio comporá o plano apresentado pelas recuperandas.

Em verdade, o patrimônio de afetação deve se manter separado sempre e em qualquer hipótese, sob pena de ilegalidade do plano, mas nada impede que a incorporadora nessas condições participe da recuperação judicial.

Vale dizer, inclusive, que os adquirentes de unidade não são credores em pecúnia, e por isso não podem participar do quadro geral de credores. Todavia, a incorporadora que institui regime de afetação pode ser devedora de obrigação de pagar para com outros credores, justificando figurar no polo ativo da recuperação (ressaltando aqui que o patrimônio afetado não poderá ser incluído no plano recuperacional).

Tem-se ainda, em contrapartida, que a consolidação substancial não deve ser válida para os casos de incorporadora em regime de afetação. É que a consolidação substancial é caracterizada pela junção de ativos e passivos, certo de que permiti-la significa dizer que está se desconsiderando o patrimônio de afetação para que ele passe a integrar os demais bens da incorporadora no plano apresentado.

Ora, se o legislador previu três pontuais casos de extinção da afetação (art. 31-E da Lei nº 10.931/2004), não parece razoável aceitar que em decorrência do pedido de recuperação ele seja desconsiderado.

As Leis que surgiram após a falência da Encol trouxeram em seu escopo o fito de proteger, grosso modo, o lado mais fraco da relação contratual, que aqui se entende ser o lado do adquirente. Ocorre que com isso surgiram novos questionamentos que ainda não foram sanados por lei, tampouco pacificados por entendimento doutrinário ou jurisprudencial.

Desta feita, a única coisa que não se pode perder de vista, e com razão, é a defesa dos interesses dos adquirentes, certo de que, enquanto não houver solução uníssona para o tema, o melhor caminho é assegurar seus interesses.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 7.ed. rev., mod. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

BOBBIO, Norberto, **O Positivismo Jurídico**: Lições de filosofia do direito, São Paulo: ícone, 1995.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 16 dez. 1964. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm. Acesso em: 10 out. 2020

BRASIL. **Projeto de Lei nº PL 747/2007, de 17 de abril de 2007**. Altera o art. 31-A da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. [S. l.]. Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=348374>. Acesso em: 20 maio 2020.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha de Crédito Imobiliário**. [S. l.: s. n.], 2020. Disponível em:

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwig0KjrwN_sAhUVIrkGHZibB0sQFjAAegQIAxAC&url=https%3A%2F%2Fwww.caixa.gov.br%2FDownloads%2Fhabitacao-documentos-gerais%2FCartilha_Credito_Imobiliario.pdf&usq=AOvVaw1Xdofq6Tz0bbxfCuB1QAwu. Acesso em: 26 abr. 2020.

CÂMARA, Hamilton Quirino, **Falência do incorporador imobiliário**: O caso Encol, Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2004.

CHALHUB, Melhim Namem, A Afetação Patrimonial no Direito Positivo Brasileiro, in **Direito Imobiliário Brasileiro Novas Fronteiras na Legalidade Constitucional**, coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, São Paulo: Quartier Latin, 2011.

CHALHUB, Melhim Namem, **Incorporação imobiliária**, 5. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019.

OLIVA, Milena Donato. **Patrimônio separado**: herança, massa falida, securitização de créditos imobiliários, incorporação imobiliária, fundos de investimento imobiliário, trust, Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil** – v. I; atual. Maria Celina Bodin de Moraes, 30. Ed., Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 2. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 4. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **O Patrimônio de Afetação no setor imobiliário**, EXM Partners, Reação, São Paulo, maio/junho de 2017, p. 1. Disponível em: <http://exmpartners.com.br/pdf/news_reacao2.pdf>. Acesso em: 22/5/2020.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Os direitos do compromissário comprador diante da falência ou recuperação judicial do incorporador de imóveis**, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, vol. 76, abr-jun 2017, p. 7/8, no prelo.

SACRAMONE, Marcelo Barbosa. **Comentários à lei de recuperação de empresas e falência**, São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

SANTANA, Rodrigo Tasca. **Sucesso empresarial e declínio fulminante: O caso Encol**. 2012. Dissertação (Mestrado em Administração) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 2012. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/13641314-Universidade-federal-do-rio-de-janeiro-rodriigo-tasca-santana-sucesso-empresarial-e-declinio-fulminante-o-caso-encol.html>>. Acesso em 26/2/2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 2062973-69.2014.8.26.0000. Relator: Ricardo Negrão. Araçatuba, SP, 17 de fevereiro de 2016. São Paulo, 19 fev. 2016. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/307166528/agravo-de-instrumento-ai-20629736920148260000-sp-2062973-6920148260000/inteiro-teor-307166556>. Acesso em: 04 out. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 2236772-85.2016.8.26.0000. Relator: Desembargador Fabio Tabosa. São Paulo, 17 mar. 2017. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/439936263/agravo-regimental-agr-22367728520168260000-sp-2236772-8520168260000/inteiro-teor-439936274>. Acesso em: 04 out. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento nº 2007654-14.2017.8.26.0000. Relator: Desembargador Fabio Tabosa (2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial). São Paulo, 12 jun. 2017. Parecer acostado por Francisco Satiro.

SILVEIRA, Marco Antonio Karam. **A sucessão causa mortis na sociedade limitada**: tutela da empresa, dos sócios e de terceiros. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

SOARES, Renan Tadeu de Souza. **Patrimônio de afetação em recuperação judicial e falência do incorporador**. 2019. Dissertação (Mestrado em Direito) – Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, SP, 2019.

SOUZA, Pedro Paulo de. **Encol: O sequestro – Tudo o que você não sabia**, Goiânia: Bremen Editora, 2010.

XAVIER, Luciana Pedroso. **As teorias do patrimônio e o patrimônio de afetação na incorporação imobiliária**. 2011. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal do Paraná, Paraná, Curitiba, 2011.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Nayara Melo de Oliveira,

Aluno(a), regularmente matriculado(a), no Curso de Direito, na disciplina do TCC da 10ª etapa, matrícula nº 3166131-9, Período noturno, Turma S,

tendo realizado o TCC com o título: “OS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DIANTE DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO INCORPORADOR DE IMÓVEIS SOB REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO”

sob a orientação do(a) professor(a): Dr. Manoel Justino Bezerra Filho

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 10 de novembro de 2020.



Assinatura do discente