



PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

(art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64.

II - Objetivo: realizar uma espécie de segregação de determinados bens e direitos, os quais passam a funcionar como uma espécie de garantia financeira para a conclusão daquele empreendimento, na medida em que eles não podem mais ter outra destinação, ficando, portanto, vinculados à conclusão do empreendimento. Os bens e direitos afetados respondem apenas pelas dívidas e obrigações da incorporação e não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio do incorporador.

Obs.1: o patrimônio de afetação poderá ser constituído a qualquer tempo, desde a data do registro do memorial da incorporação até a data de averbação da conclusão da obra, mediante averbação no Registro de Imóveis (art.31-B da Lei nº 4.591/64).

Obs.2: não impedirá a averbação a existência de ônus reais constituídos para garantir o pagamento do preço de sua aquisição do imóvel objeto da incorporação, ou para garantir o cumprimento da obrigação de construir o empreendimento (art.31-B, paragrafo único da Lei nº 4.591/64).

Obs.3: o incorporador poderá constituir patrimônios de afetação separados, para cada um dos blocos do conjunto de edificações ou para cada subconjuntos com previsão de conclusão na mesma data. Para isso, a lei exige declaração no memorial de incorporação (art. 31-A, §§9º e 10 da Lei nº 4.591/64).

Obs.4: a listagem abaixo não é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Para averbação do patrimônio de afetação:

a) Termo/Requerimento (art.31-B da Lei nº 4.591/64), firmado pelo incorporador (com firma reconhecida) e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, em que conste a indicação do número da matrícula do imóvel, bem como a solicitação da averbação do patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64. Em caso de incorporador, pessoa jurídica, vide modelo de termo/requerimento “ANEXO I”, e em caso de incorporador pessoa física, vide modelo de termo/requerimento “ANEXO II”.

Obs.1: se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

Obs.2: a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto no [provimento 61/2017](#), do CNJ.

2. A averbação de CANCELAMENTO do patrimônio de afetação (art. 31-E da Lei nº 4.591/64) poderá ser feita nas seguintes hipóteses: quando houver a extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, ou após a denúncia da incorporação, ou pela liquidação deliberada pela assembleia



geral, nos termos do art. 31-F, § 1^º da Lei nº 4.591/64. Os documentos a serem apresentados são:

Obs.1: para extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, vide requisitos constantes do “item IV, j”.

a) Requerimento, firmado pelo interessado (com firma reconhecida), em que conste a indicação do número da matrícula do imóvel, bem como a solicitação da averbação do cancelamento do patrimônio de afetação, nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, vide modelo de requerimento “ANEXO III” para requerente pessoa jurídica e vide modelo de requerimento “ANEXO IV” para requerente pessoa física.

Obs.1: se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação.

Obs.2: a qualificação dos requerentes deverá estar de acordo com o disposto no provimento 61/2017, do CNJ.

IV - Observações gerais:

1. O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação (art. 31-A, § 2º da Lei nº 4.591/64);

2. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias e de suas pertenças aos respectivos adquirentes (art. 31-A, § 3º da Lei nº 4.591/64);

3. Passará a integrar o patrimônio de afetação, o produto da cessão, nos casos de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação (art. 31-A, § 4º da Lei nº 4.591/64);

4. Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação (art. 31-A, § 6º da Lei nº 4.591/64);

5. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação (art. 31-A, § 7º da Lei nº 4.591/64);

6. Excluem-se do patrimônio de afetação (art. 31-A, § 8º, I e II da Lei nº 4.591/64): os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e valor referente ao preço de alienação da fração

1 Art. 31-F, § 1º - Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.



ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração;

7. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento (art. 31-A, § 11 da Lei nº 4.591/64);

8. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis (art. 31-A, § 12 da Lei nº 4.591/64);

9. Qualificação dos requerentes: o requerente deve atentar-se quanto à qualificação dos interessados, que deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula, em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, poderá, em adiantamento, encaminhar o documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73). Quando se tratar de proprietário(s) falecido(s) deverá constar, no requerimento, além dos dados de qualificação do(s) falecido(s), também os dados de qualificação do(s) seu(s) representante(s).

10. Extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade - uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica, conforme previsto no art.31-E, §1º, da Lei nº 4.591/64.

11. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o procedimento de averbação e cancelamento de patrimônio de afetação, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Averbação do patrimônio de afetação
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Cancelamento do patrimônio de afetação
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor de cada matrícula aberta
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ²
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ³
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

OBSERVAÇÕES:

1) Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 42, da Lei nº 11.977/09. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art. 431, §§6º e 7º, da CNRR-CGJ/RS.

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

2 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

3 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação do patrimônio de afetação – **Incorporador Pessoa Jurídica.**

Nome completo do incorporador (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____
Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____
Nascimento: _____ Nacionalidade: _____
Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

2) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____
Nascimento: _____ Nacionalidade: _____
Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64, a averbação do patrimônio de afetação na () Transcrição () Matrícula nº _____, na qual a incorporação imobiliária registrada sob o nº _____ fica submetida ao regime de Patrimônio de Afetação, ficando o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, apartados do patrimônio geral da incorporadora _____, destinando-se unicamente à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação do patrimônio de afetação – **Incorporador Pessoa Física.**

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos do art. 31-A da Lei nº 4.591/64, a averbação do patrimônio de afetação na () Transcrição () Matrícula nº _____, na qual a incorporação imobiliária registrada sob o nº _____ fica submetida ao regime de Patrimônio de Afetação, ficando o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, apartados do patrimônio geral da incorporadora _____,

destinando-se unicamente à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO III

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação de cancelamento do patrimônio de afetação – Incorporador Pessoa Jurídica.

Nome completo do incorporador (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____
Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____
Nascimento: _____ Nacionalidade: _____
Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

2) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____
Nascimento: _____ Nacionalidade: _____
Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, a averbação do cancelamento do patrimônio de afetação na () Transcrição () Matrícula nº _____

_____, **DECLARA** ainda, que foram extintas integralmente as obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento e que a obra foi concluída, conforme R. _____ da () Transcrição () Matrícula nº _____ (indicação do registro e da matrícula onde foi efetuado o registro da instituição de condomínio ou a averbação da obra).

REQUER por fim, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)



ANEXO IV

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para averbação de cancelamento do patrimônio de afetação –
Incorporador Pessoa Física.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos do art. 31-E da Lei nº 4.591/64, a averbação do cancelamento do patrimônio de afetação na () Transcrição () Matrícula nº _____

_____, **DECLARA** ainda, que foram extintas integralmente as obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento e que a obra foi concluída, conforme R. _____ da () Transcrição () Matrícula nº _____ (indicação do registro e da matrícula onde foi efetuado o registro da instituição de condomínio ou a averbação da obra).

REQUER por fim, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)