



# STJ confirma obrigatoriedade da quitação do financiamento imobiliário para extinção do patrimônio de afetação

Recente decisão do Superior Tribunal de Justiça reforça que a extinção do patrimônio de afetação no contexto de incorporações imobiliárias não ocorre apenas com a expedição do “habite-se”, mas depende do cumprimento integral dos requisitos legais, incluindo a quitação de todas as obrigações financeiras.

O patrimônio de afetação, introduzido na Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/1964) primeiramente pela Medida Provisória nº 2.221/2001, posteriormente revogada com a edição da Lei 10.931/2004, desempenha um papel essencial na proteção dos adquirentes de imóveis na planta, especialmente em casos de inadimplência ou falência da incorporadora.

Referido instituto constitui uma universalidade de direito com finalidade específica, submetida ao regime de incomunicabilidade e à vinculação de receitas, com responsabilidade restrita às suas próprias obrigações.

Esse regime permite, ainda, que a incorporação seja submetida a uma segregação patrimonial, separando o terreno, as acessões, além dos bens e dos direitos vinculados ao empreendimento específico, assegurando que esses recursos sejam utilizados exclusivamente para a execução da obra.

Após cumprida sua finalidade e quitadas as obrigações correlatas, ocorre a desafetação, reintegrando-se o que restar ao patrimônio geral do instituidor, livre das restrições anteriormente impostas.

Ao julgar o Recurso Especial nº 1.862.274/PR, o STJ entendeu que, para a extinção do patrimônio de afetação, é necessário o cumprimento de todas as condições previstas cumulativamente no artigo 31-E, inciso I, da Lei de Incorporação Imobiliária, conforme os seguintes requisitos legais, nos termos da legislação em vigor:

*“Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:*

*I – averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;*

*II – revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e*

*III – liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.”*

O primeiro inciso do artigo 31-E prevê que o patrimônio de afetação será extinto com a **averbação** da construção e o registro dos títulos de domínio ou direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, com a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento.

Spacca

Já o segundo inciso trata da **revogação** do patrimônio de afetação em casos de denúncia da incorporação, desde que as quantias pagas pelos adquirentes sejam restituídas, conforme previsto no artigo 36 da mesma lei.

Por sua vez, o terceiro inciso dispõe sobre a **liquidação** deliberada pela assembleia geral, nos termos do artigo 31-F, § 1º, da Lei de Incorporação Imobiliária, facultando aos adquirentes a decisão, em assembleia, sobre a destinação do patrimônio de afetação, incluindo a possibilidade de extinção, desde que essa deliberação seja realizada nos termos da lei.

### Caso concreto

A Corte Superior negou o pedido da massa falida de uma incorporadora, mantendo o patrimônio de afetação de um condomínio residencial segregado do processo falimentar, até que sua finalidade seja alcançada.

No contexto da recuperação judicial da empresa, seis de seus empreendimentos, financiados pela Caixa Econômica Federal (CEF), maior credora da até então recuperanda, estavam sob o regime de patrimônio de afetação.

Em 2018, após descumprimento do Plano de Recuperação Judicial, o juízo de primeiro grau converteu a recuperação judicial em falência, tendo determinado que *“o patrimônio de afetação deverá ser separado/diferenciado da massa falida até o advento do respectivo termo ou cumprimento de sua finalidade, conforme previsão legal do art. 119, IX, da Lei 11.101/05.”*

A CEF, por sua vez, organizou uma assembleia com os adquirentes das unidades de um dos condomínios submetidos ao patrimônio de afetação para decidir sobre a venda das 26 unidades que permaneciam disponíveis na data da falência.

A massa falida solicitou ao juízo de primeiro grau a suspensão da venda dessas unidades, pedido que foi inicialmente atendido. No entanto, o Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR), em recurso interposto pela instituição financeira, reformou a decisão, autorizando a realização da venda.

Em concordância com TJ-PR, a 4ª Turma do STJ entendeu que o disposto no artigo 31-E, inciso I, da Lei de Incorporação Imobiliária, foi cumprido, estabelecendo a obrigatoriedade de quitação das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora como condição para a extinção do patrimônio de afetação, **de modo que, no caso concreto, a expedição do “habite-se” não implicou na automática extinção.**

Ou seja, entendeu-se que a emissão do “habite-se” representa somente a conclusão física do empreendimento, mas não assegura, por si só, o cumprimento de todas as obrigações financeiras assumidas pela incorporadora.

A decisão do STJ confirma a importância do patrimônio de afetação como um mecanismo robusto de proteção financeira e jurídica, que assegura que o empreendimento não seja desviado para outros fins antes de atender ao objetivo de conclusão da obra e quitação das dívidas assumidas. O patrimônio de afetação permanece, dessa forma, como um “escudo” jurídico, preservando os interesses dos adquirentes e fortalecendo a segurança do setor imobiliário.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-dez-25/stj-confirma-obrigatoriedade-da-quitacao-do-financiamento-imobiliario-para-extincao-do-patrimonio-de-afetacao/>

