

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Rossana Paula da Costa Dantas de Medeiros.¹

RESUMO

Este estudo tem como objetivo principal identificar os benefícios percebidos pelos gestores que fizeram a opção pelo Patrimônio de Afetação. Como objetivos específicos têm-se a análise e comparação do regime especial de tributação (RET) com o lucro presumido. Através da lei federal nº 10.931/2004, foi criado o Patrimônio de Afetação e o RET, sendo o mesmo de uso opcional por parte do incorporador. Essa lei permite uma transparência das incorporadoras dando mais segurança aos futuros clientes na hora de realizar uma compra. O RET é uma forma de incentivar as incorporadoras a aderirem à afetação ao ser estabelecida uma alíquota única de 6% sobre o faturamento, abrangendo PIS, COFINS, IRPJ E CSLL. Com relação à metodologia de realização desta pesquisa, todos os cartórios aptos para averbação do patrimônio de afetação em Natal foram consultados com objetivo de conhecer as empresas optantes pelo patrimônio de afetação. O estudo revela um número insignificante de empresas que optaram pelo RET. No intuito de compreender a falta de adoção, um questionário foi aplicado em grandes empresas da construção civil, o qual ajudou a verificar os motivos da decisão da opção pelo regime tributário. O estudo evidencia também um estudo comparativo do impacto financeiro a fim de avaliar a economia financeira proporcionada pelo regime de tributação. Com base em dados de uma empresa real, a opção pelo RET comparado ao Lucro Presumido em 2010 foi vantajoso com redução de impostos em torno de 11,57%.

Palavras-chaves: Patrimônio de Afetação. RET. Incorporadora.

1 INTRODUÇÃO

1.1 TEMA E CONTEXTUALIZAÇÃO DO PROBLEMA

Com a finalidade de oferecer segurança aos compradores e incorporadores, o governo divulgou em agosto de 2004 a Lei nº 10.931 – Lei do Patrimônio de Afetação, que veio complementar e aprimorar a Lei nº 4.591/64 – Lei de Incorporações Imobiliárias.

¹ Aluna do Curso de Especialização em Gestão Fiscal e Tributária, da Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte. E-mail.: rossana-dantas@ig.com.br

O Patrimônio de Afetação permite uma transparência das incorporadoras, dando uma maior segurança aos compradores, pois a Lei vem separar os bens, direitos e obrigações do bem afetado dos bens do incorporador.

Conforme o art. 29 da Lei 4.591/64 (BRASIL,1964), a incorporadora é definida como: a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. Segundo Ribas Filho, Segreti e Bito (2004, p. 05) “criou-se a necessidade de um instrumento que desse uma maior segurança aos compradores e às instituições financeiras após o efeito ENCOL”. A ENCOL tratava-se de uma incorporadora que atuava no segmento imobiliário na maioria das capitais do Brasil, com um grande volume de obras. Ocorre que a empresa entrou em processo de colapso (falência), deixando milhares de famílias sem o imóvel que já haviam pago.

Diante do exposto anteriormente surge a seguinte questão de pesquisa: **Quais os benefícios percebidos pelas construtoras na utilização do patrimônio de afetação?**

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

O objetivo principal deste estudo é verificar quais os benefícios percebidos pelas construtoras localizadas na cidade do Natal. O setor de construção civil é representado pela construção pesada, construção habitacional e comercial.

1.2.2 Objetivos Específicos

No intuito de responder ao problema de pesquisa, este estudo tem os seguintes objetivos específicos:

- a) Elaborar a fundamentação teórica sobre o Patrimônio de Afetação;
- b) Identificar quais as dificuldades dos gestores em optar pelo Patrimônio de Afetação;
- c) Analisar e comparar o RET com o lucro presumido.

2 Fundamentação Teórica

2.1 PRINCIPAIS CONCEITOS ACERCA DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Uma definição informal do patrimônio de afetação segundo Chalhub (2001, p. 119) pode ser descrita da seguinte forma:

o patrimônio de afetação pode ser admitido como sendo a segregação, no âmbito do patrimônio geral, de uma esfera jurídica mais restrita, submetida a critérios especiais e que pode ter desenvolvimento econômico próprio, sendo este, assim, um patrimônio especial, cuja configuração peculiar decorre dos fins que determinam sua formação.

Conforme (MATTOS, 2006) a afetação consiste na adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento, evitando que os recursos sejam desviados, por não se comunicar com os demais bens, obrigações e direitos do incorporador, protege o negócio contra eventuais tropeços deste em outros negócios.

De acordo com Segreti et al (2006, p. 254) “a afetação aumenta a segurança na aquisição de imóveis em construção, exigindo maior transparência nas informações prestadas aos compradores de imóveis a serem entregues”.

Entende-se que o patrimônio de afetação vem ser uma separação dos bens da incorporação imobiliária em relação aos bens do incorporador, dessa maneira, o patrimônio

afetado não tem relação com os demais bens e direitos, bem como, as obrigações, permitindo uma transparência aos envolvidos.

De acordo com a Lei 10.931 art. 31-A (BRASIL, 2004), 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.

O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. 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 a entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

2.2 FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Pela lei, a adoção do regime de afetação é opcional, cabendo ao incorporador optar por aderir ou não, aderindo ao patrimônio de afetação ele ainda pode optar pelo regime especial de tributação (RET) ou permanecer com a mesma forma de tributação que a empresa já vinha trabalhando.

Segundo o Art. 31-B (BRASIL, 1964), considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição do terreno.

Conforme Ghidetti (2005 p. 01) “o patrimônio de afetação que somente surge com a averbação do termo no registro geral de imóveis”.

De acordo Chalhub (2005 p. 04) “a afetação se efetiva mediante “termo de afetação”, que deverá ser averbado no Registro de Imóveis, a incorporação poderá ser afetada a qualquer momento, mesmo depois de iniciadas as vendas”.

A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos pelo imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Uma vez afetado o patrimônio, é estabelecido que ele tenha contabilidade própria, conta bancária independente das demais empresas, tudo passa a ser individualizado das demais transações efetuadas pela empresa. Todo recurso que passar a existir para uma determinada obra que seja, patrimônio de afetação só poderá ser aplicado naquela obra.

2.3 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

Conforme Chalhub (2005, p. 08) “sob o aspecto tributário, a afetação do patrimônio da incorporação não altera a responsabilidade tributária da empresa incorporadora ou o sistema de apuração do lucro tributável”. A lei, portanto, criou um regime especial, opcional, denominado regime especial tributário do patrimônio de afetação. Assim, poderá o incorporador manter a incorporação afetada ao regime do lucro real ou adotar o regime especial da Lei nº 10.931/2004. (BRASIL, 2004).

Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 6% (seis por cento) da receita mensal recebida (totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrente desta operação), o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado, efetuando o pagamento até o 20º dia do mês subsequente aquele que houver sido auferida a receita, dos seguintes impostos e contribuições.

Quadro 1: Repartição Tributária

Imposto/Contribuição	Percentual
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica	1,89%
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	0,98%
PIS/PASEP	0,56%
COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social	2,57%

Fonte: Lei 10.931 Art. 8º

O primeiro aspecto parece bem interessante para as construtoras aderirem ao novo regime proposto, visto que visivelmente temos uma redução da carga tributária e uma simplificação na forma de apuração dos tributos.

2.4 COMISSÃO DE REPRESENTANTES

Segundo o Art. 31-C Lei 10.931(BRASIL, 2004), a Comissão de Representantes constituída pelos promitentes compradores e a instituição financiadora da construção poderão nomear, pessoas físicas ou jurídicas para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

A nomeação a que se refere o artigo não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor.

A pessoa nomeada que obtiver acesso às informações comerciais, tributaria e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações. (§ 2º Art. 31-C) (BRASIL, 2004).

De acordo com Art. 31-D, IV(BRASIL, 2004), Incumbe ao incorporador entregar à comissão de representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela comissão de representantes.

2.5 TÍTULOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Foram criados pela Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), a Letra de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Imobiliário e a Cédula de Crédito Bancário, que tratam de títulos de crédito, criados para estimular os negócios no setor imobiliário.

De acordo com a Lei, poderão emitir **Letra de Crédito Imobiliário** os bancos comerciais; os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário; a Caixa Econômica Federal; as associações de poupança e empréstimos; as companhias hipotecárias e as demais espécies de instituições que venham ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil.

Conforme Ghidetti (2005, p.02) “a Letra de Crédito Imobiliário poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo de trinta e seis meses, sendo que o prazo de resgate poderá ser estabelecido pelo Banco Central”.

Segundo Ghidetti (2005, p.02) “a **Cédula de Crédito Imobiliário** pode ser emitida, com ou sem garantia real ou fidejussória, sob forma escritural (escritura publica) ou cartular, pelo credor do crédito imobiliário, podendo ser integral (quando apresenta a totalidade do crédito) ou fracionária (quando representa parte dele)”.

Por fim, de acordo Ghidetti (2005, p.03):

[...] a **Cédula de Crédito Bancário** é um titulo que representa um conjunto de créditos imobiliários, que poderá ser emitida por pessoa física ou jurídica, com garantia real, em favor de instituição financeira, representando o referido titulo, uma promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operações de crédito.

3 METODOLOGIA

3.1 TIPO DE PESQUISA

A pesquisa realizada é um estudo de caso que avalia a adesão das empresas ao patrimônio de afetação, a mesma foi aplicada nos cartórios da cidade do Natal. Segundo Jung (2004, p. 158) “pode-se definir um estudo de caso como sendo um procedimento de pesquisa que investiga um fenômeno dentro do contexto local, real e especialmente quando os limites entre fenômeno e o contexto não estão claramente definidos”.

3.2 TÉCNICA DA COLETA DE DADOS

A pesquisa teve como abrangência da coleta dos dados foi realizada em três cartórios de Natal (3º ofício; 6º ofício e o 7º ofício), sendo apenas estes que fazem averbação do patrimônio de afetação na cidade. Também foi complementado por entrevistas nas empresas de construção civil localizadas na cidade do Natal.

Para ser realizada a pesquisa acima citada, foi elaborada uma lista com 67 empresas de construção civil. Segundo informações obtidas pela Jucern (Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Norte), existem, em Natal/RN, em torno de 593 empresas de construção civil com

o CNAE 4110700 para Incorporação de Empreendimentos Imobiliários; 4120400 para Construções de Edifícios e 4299501 para Construções de Instalações Esportivas e Recreativas. No entanto, para os fins deste estudo, tornou-se inviável pesquisar este número de empresas em função do tempo necessário. Assim sendo, optou-se por selecionar as empresas do setor a partir de anúncios externos intitulados “Feirão da Caixa 2010”.

3.3 UNIVERSO E AMOSTRA

A pesquisa foi realizada com 67 empresas, as quais representam 11,30% do total de 593 empresas abertas em Natal, conforme relatório da JUCERN.

3.4 TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados foram coletados e tabulados com o uso dos recursos disponíveis no excel (2010).

4 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Nesta parte do estudo são descritas as informações coletadas nos cartórios de Natal/RN.

De acordo com a pesquisa realizada junto aos 03 cartórios que fazem averbação do patrimônio de afetação na cidade do Natal, apenas 07 empresas estão averbadas de uma lista de 67 empresas participantes da pesquisa. É um número ainda muito pequeno para a quantidade de empresas inscritas na Jucern (593).

Durante a coleta dos dados nos cartórios, por meio de entrevistas com os tabeliães tratando sobre as dificuldades dos empresários em optarem pelo patrimônio de afetação, o estudo identificou que este é um assunto ainda pouco conhecido pelos construtores e menos ainda pela população de Natal, que pode começar a exigir do mercado, fazendo aquisições de

empresas que sejam patrimônio de afetação, a cobrança maior hoje enquanto o assunto é pouco conhecido são das instituições financeiras na hora de efetuar os financiamentos.

O estudo revela também que um dos maiores benefícios do patrimônio de Afetação é a transparência, no entanto, ela pode ser uma dificuldade para a empresa construtora em cumprir todas as exigências que cita o Art. 31-D, IV (BRASIL, 2004). Essas exigências são:

entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativos do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o Patrimônio de Afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes.

Quadro 2: Resumo das Certidões emitidas pelos cartórios

Cartório	Construtora	Empreendimento
3º	Colméia S/A	Edifício Residencial Living Garden
3º	Moura Dubeux Engenharia Ltda	Edifício Antônio Montenegro
6º	Colméia S/A	Condomínio Lilac
6º	Colméia CTC	Corporate Tower Center
6º	R. Rocha Construções	Edifício Vancouver
7º	Estrutural Brasil Empreendimentos	Condomínio Residencial Porto do Alto
7º	R. Rocha Construções	Condomínio Porto Grecco Residencial
7º	Metro Quadrado e Mar Aberto Construções	Condomínio Curva do Vento Residence
7º	Colméia Capim Macio	Edifício Hekité e Edifício Ahead Capim Macio
7º	Colméia S/A	Edifício Blue Ocean

Fonte: elaboração do autor

Verifica-se que a utilização do Patrimônio de Afetação pelas construtoras ainda é um número pequeno. A empresa Colméia S/A tem 03 empreendimentos com patrimônio de afetação; Colméia CTC possui 1 empreendimento; Moura Dubeux 01 empreendimento; R. Rocha 02 empreendimentos; Estrutural Brasil 01 empreendimento; Metro Quadrado 01 empreendimento.

No que se refere à aplicação do RET, este estudo obteve através da realização de uma entrevista com uma empresa localizada no Natal, optante de Patrimônio de Afetação, dados que permitem comparar e analisar o RET com o lucro presumido, referente ao ano de 2010.

O quadro 3 mostra a receita mensal durante o ano de 2010, o valor que a empresa pagou de imposto pelo RET e pelo lucro presumido quanto pagaria de PIS e COFINS nesse mesmo período.

Não é claro a distinção entre o RET e o Lucro Presumido, porque o RET é composto de 04 impostos (PIS, Cofins, CSLL e IPRJ) com arrecadação mensal e o Lucro Presumido também composto dos mesmos imposto sendo o PIS e o Cofins com arrecadação mensal e o IRPJ e CSLL arrecadação trimestral.

No quadro seguinte podemos fazer uma análise melhor dos impostos.

Quadro 3: RET X Lucro Presumido – PIS e Cofins

Competência	Receita Mensal	Imposto pelo RET 6%	Lucro Presumido PIS	Lucro Presumido COFINS
JAN 2010	445.937,29	26.756,24	2.797,30	12.910,63
FEV 2010	912.173,59	54.730,42	5.892,53	27.196,31
MAR 2010	2.550.052,40	153.003,14	16.502,55	76.165,63
ABR 2010	776.115,83	46.566,95	5.012,42	23.134,27
MAI 2010	2.222.255,00	133.335,30	14.343,74	66.201,90
JUN 2010	1.979.271,65	118.756,30	12.789,41	59.028,05
JUL 2010	2.179.795,37	130.787,72	14.058,57	64.885,72
AGO 2010	3.010.710,17	180.642,61	19.476,89	89.893,33
SET 2010	1.973.600,52	118.416,03	12.758,96	58.887,49
OUT 2010	227.561,35	13.653,68	1.472,49	6.796,13
NOV 2010	1.011.681,29	60.700,88	6.472,25	29.871,94
DEZ 2010	212.940,88	12.776,45	1.384,12	6.388,23

Fonte: Dados da pesquisa

O quadro 4 apresenta a receita do ano de 2010 por trimestres, o valor do imposto pago pelo RET e pelo lucro presumido quanto pagaria de IRPJ e CSLL nesse mesmo período.

No Quadro dá para analisar os impostos do Lucro Presumido separadamente pelo trimestre em comparação com o RET. Se tornado mais viável a escolha pelo RET pois em todos os trimestres do ano se mostrou sempre o menor custo no 1º trimestre houve uma redução dos impostos de 11,80% em relação ao lucro presumido; no 2º trimestre a redução foi de 11,58%; no 3º trimestre continua reduzindo 11,84% e no 4º trimestre a redução dos impostos foi 9,58% em relação ao lucro presumido.

Quadro 4: RET x Lucro Presumido - IRPJ e CSLL

Competência	Receita Trimestral	Imposto pelo RET 6%	Lucro Presumido IRPJ	Lucro Presumido CSLL	Lucro Presumido PIS e Cofins
1º Trimestre	3.908.163,28	234.489,80	79.617,72	44.775,09	141.464,95
2º Trimestre	4.977.642,48	298.658,55	100.951,66	56.306,30	180.509,79
3º Trimestre	7.164.106,06	429.846,36	146.916,32	80.689,86	259.960,96
4º Trimestre	1.452.183,52	87.131,01	26.947,62	17.027,90	52.385,16

Fonte: Dados da pesquisa

Ao se comparar o RET com o Lucro Presumido (base anual), os dados do estudo revelam que a apuração dos tributos pelo RET em relação ao Lucro Presumido foi vantajosa para a empresa em estudo, pois houve uma redução 11,57% de imposto durante o ano de 2010. Pelo RET os impostos somam, durante o ano de 2010, R\$ 1.050.125,72, enquanto pelo Lucro Presumido a empresa pagaria R\$ 1.187.553,33 de impostos (Quadro 5).

Quadro 5: RET x Presumido – Anual

Competência	Receita Anual	Imposto pelo RET	Lucro Presumido
Ano 2010	17.502.095,34	1.050.125,72	1.187.553,33

Fonte: Dados da pesquisa

No intuito de esclarecer a questão de pesquisa, que visa identificar as vantagens da Opção pelo Patrimônio de Afetação, o estudo foi complementado com uma entrevista, a qual teve como questionamento saber “Porque a empresa é ou não é optante”.

As respostas dos entrevistados de quatro grandes empresas de Construção Civil de Natal são os seguintes:

A empresa 1 afirma que ainda não é optante por falta de oportunidade e que o próximo empreendimento da empresa será patrimônio de afetação; a empresa 2 diz que não opta devido ao reembolso de caixa (não poder usar os recursos para investimento em outros empreendimentos da empresa) e a forma de tributação; a empresa 3 admite que se sente refém dos adquirentes, isto é, prestando esclarecimentos a todo instante sobre o andamento das obras e fica sem margem de manobra para direcionar os recursos para outros empreendimentos. No entanto, a resposta da única empresa optante oferece o seguinte depoimento:

A empresa aderiu ao patrimônio de afetação porque foi solicitada pelo banco para realizar o financiamento da construção, tendo como os principais benefícios a transparência, credibilidade e a garantia no recebimento do imóvel e a maior dificuldade é o custo para fazer a opção pelo patrimônio de afetação, pela experiência da empresa em patrimônio de afetação a gestão ainda não analisou os ganhos e perdas para avaliar se optariam novamente pelo patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação exige uma transparência dos negócios entre a empresa com os seus clientes permitindo uma segurança e credibilidade do que se está investindo realmente será usando para um único fim que é a realização da construção do imóvel.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a finalidade de aumentar a segurança e tornar mais transparente as informações e procedimentos nas incorporadoras foi aprovada a Lei 10.931, que introduziu a sistemática do Patrimônio de Afetação e do Regime Especial de Tributação.

Para atender aos objetivos deste trabalho, que é identificar quais as dificuldades dos gestores em optar pelo Patrimônio de Afetação; analisar e comparar o RET com outra forma de tributação (Lucro Presumido) foi efetivada uma pesquisa nos cartórios de Natal que fazem averbação do Patrimônio de Afetação, no qual se identificou que são apenas 07 empresas averbadas, um número ainda muito pequeno. As maiores dificuldades dos gestores é que uma das exigências do Patrimônio de Afetação é a transparência e requer obrigações como: demonstrações financeiras; relatórios de acompanhamento do estágio da obra e da utilização dos recursos gerenciados pela comissão de representantes.

O resultado das comparações do RET com Lucro Presumido na empresa analisada foi vantajoso, pois houve uma redução de impostos de 11,57% no ano de 2010, o que mostra uma economia para a empresa. Pelo RET a empresa pagou de imposto durante o ano R\$ 1.050.125,72 e pelo Lucro Presumido a empresa pagaria R\$ 1.187.553,33.

Conclui-se que o Patrimônio de Afetação tem tudo para se torna relevante para o mercado da construção civil, e para a segurança dos promitentes, cabe a cada futuro comprador ter essa preocupação de saber como é a empresa que está lhe oferecendo o produto. Devido ao pouco numero de empresas averbadas o governo poderia dar um incentivo para a adesão ao patrimônio de afetação e divulgar mais o assunto para que a população venha ter o conhecimento para escolher melhor o produto e a empresa.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Maria Margarida de. **Como Preparar Trabalhos para Curso de pós-Graduação**. 5. Ed.. São Paulo: Atlas, 2002.

BRASIL. Lei nº 10.931.2004. Dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, 02 de agosto, 2004.

BRASIL. Lei nº 4.591. 1964. Dispõem sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, 16 de dezembro, 1964.

CHALHUB, Melhim Namem. A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004. **Jus Navigandi**. Teresina, v. 10, n. 866, nov. 2005. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/7595>>. Acesso em: 5 mar. 2011.

COSTA Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividades Imobiliárias**. São Paulo: Atlas, 2000.

GHIDETTI, Fabricio Alves. Lei de incentivo ao setor da construção civil. **Jus Navigandi**. Teresina, v. 10, n. 735, 10 Jul. 2005. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/6959>>. Acesso em: 5 mar. 2011.

JUNG, Carlos Fernando. **Metodologia para Pesquisa & Desenvolvimento**. Rio de Janeiro: Arcel Books do Brasil Editora, 2004.

MATTOS, Aldo Dórea. O Patrimônio de Afetação vai vingar no mercado imobiliário?. **Jus Navigandi**. Teresina, v. 11, n. 1013, 10 abr. 2006. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/8222>>. Acesso em: 5 mar. 2011.

RIBAS FILHO, Daniel Viegas; SEGRETI, João Bosco; BITO, Nelson Satio. **Um Estudo sobre as Vantagens da Adoção do Patrimônio de Afetação nas Incorporações Imobiliárias através das Demonstrações Contábeis de Incorporadoras da Região Metropolitana de São Paulo**. Disponível em: <<http://www.congressosp.fipecafi.org/artigos42004/263.pdf>>. Acesso em 8 nov 2010.

SEGRETI, João Bosco, et al. **Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo**. Disponível em: http://www.unisinos.br/publicacoes_cientificas/images/stories/pdfs_base/v3n3/art04_segreti.pdf>. Acesso em 8 nov 2010.