

# BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - JUNHO/JULHO 2022 - NÚMERO 12

## O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

## UNIÃO ESTÁVEL: QUESTÕES ATUAIS



# EDITORIAL

Chegamos ao número doze da nossa revista Bonaccorsi Notícias e continuaremos firmes no intuito de levar informações e notícias do mundo jurídico a vocês clientes, amigos e parceiros.

Nessa edição, escrevemos um artigo sobre patrimônio de afetação. Esse instituto foi criado para gerar segurança aos compradores e efetividade nas incorporações imobiliárias, segregando os riscos do negócio.

Além disso, esse sistema criou condições especiais para a tributação dos empreendimentos, através da adesão ao regime especial tributário (RET). Apesar de não ser obrigatório e sim facultativo, é de suma importância que o incorporador adote o patrimônio de afetação, vez que irá gerar economia tributária para sua obra e segurança jurídica para o comprador.

**“Não podemos esquecer de mencionar que, no último dia 08, o STJ finalizou o polêmico julgamento e decidiu que o rol de procedimentos e eventos estabelecidos pela Agência Nacional de Saúde (ANS) é taxativo.”**

Em outro artigo, o Dr. Fernando, nosso associado, abordou um assunto extremamente relevante que são as questões atuais da União Estável. Assim, o mesmo abordou o conceito de união estável, bem como os seus requisitos para caracterização e reconhecimento. Ao final, pontuou sobre o recente posicionamento do STF a respeito da existência de várias uniões estáveis simultâneas.

Não podemos esquecer de mencionar que, no último dia 08, o STJ finalizou o polêmico julgamento e decidiu que o rol de procedimentos e eventos estabelecidos pela Agência Nacional de Saúde (ANS) é taxativo. Assim, o colegiado entendeu que as operadoras de saúde não estão obrigadas a cobrir tratamentos não previstos na lista. Porém, fixou



**Thiago Bonaccorsi é advogado, sócio do escritório, pós graduado em Direito de Empresa, Direito Processual Civil e Direito Imobiliário, autor de vários artigos jurídicos e atua nas áreas do Direito Civil e Imobiliário.**

parâmetros para situações excepcionais e, ao final, foram definidas 4 teses.

Muita saúde e prosperidade nos negócios!

Desejamos a todos uma boa leitura! Críticas e sugestões poderão ser enviadas para o e-mail: [administrativo@bonaccorsi.com.br](mailto:administrativo@bonaccorsi.com.br).

A revista Bonaccorsi Notícias estará também disponível para download em nosso site: [bonaccorsi.com.br](http://bonaccorsi.com.br).

# O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

O patrimônio de afetação foi criado para gerar segurança aos promitentes adquirentes e efetividade das incorporações imobiliárias, segregando os riscos de uma eventual “quebra” do incorporador.

Ele é um sistema de direito real de garantia, no intuito de proteger os adquirentes de imóveis em construção, bem como facilitar as condições de aquisição destas unidades, seja através da queda do preço, ou através de melhores condições de financiamento.

Esse regime é instituído à critério do incorporador, antes ou após o registro do memorial de incorporação. Ele permite ao incorporador destacar do seu patrimônio um conjunto de bens que será reconhecido como patrimônio de afetação.

Assim, estes bens constituídos, caracterizados como patrimônio de afetação, não se comunicarão com o patrimônio geral do incorporador, nem de outros parceiros/terceiros, respondendo apenas por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

Além disso, esse instituto criou condições especiais para a tributação dos empreendimentos, o que se denomina de regime especial tributário (RET), gerando uma enorme economia no recolhimento dos impostos pelo incorporador.

Porém, apesar de terem sido criados novos estímulos na adesão ao patrimônio de afetação, o legislador foi tímido em sua redação, vez que não determinou a obrigatoriedade da instituição desse regime e deixou

como sendo uma faculdade do incorporador em optar ou não pela afetação.

**“Esse instituto criou condições especiais para a tributação dos empreendimentos, o que se denomina de regime especial tributário (RET).”**

Portanto, esse sistema irá gerar total transparência e segurança aos futuros adquirentes, uma vez que os mesmos participam na administração e fiscalização das contas e, ao mesmo tempo, terão protegidos os valores ali investidos na comercialização daquele empreendimento, no caso de eventual “quebra” do Incorporador.

Por fim, o empreendimento, uma vez submetido ao regime de afetação, atenderá de forma justa aos interesses das partes, de um lado, o comprador que terá segurança e garantia nos seus investimentos e, do outro, o incorporador que se beneficiará com a economia tributária e sucesso do seu negócio

Thiago Bonaccorsi



# UNIÃO ESTÁVEL: QUESTÕES ATUAIS

A união estável, nos termos do art. 1723 do Código Civil de 2002 é reconhecida como entidade familiar entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura (requisitos objetivos) e estabelecida com o objetivo de constituição de família (requisito subjetivo).

Deste modo, para o reconhecimento da união estável estes requisitos devem ocorrer simultaneamente e cumulativamente. A ausência de um destes requisitos impede a caracterização e o reconhecimento da união estável.

**“O propósito de se constituir família é mais abrangente na união estável.**

**Este deve se afigurar presente durante toda a convivência.”**

O namoro prolongado e o noivado não constituem união estável, pois mesmo preenchidos os requisitos objetivos de convivência pública, contínua e duradoura, lhes faltam o elemento subjetivo *animus familiae*. Este elemento significa viver como se casados fossem, como marido e mulher. Enquanto na união estável as pessoas já vivem como casadas (presente) constituindo família, os namorados e noivos pretendem viver como casados (futuro), mas ainda não vivem.

O propósito de se constituir família é mais abrangente na união estável. Este deve se afigurar presente durante toda a convivência, a partir do efetivo compartilhamento de vidas, com irrestrito apoio moral e material entre os companheiros. A família deve, de fato, restar constituída.

Ademais, o fato de namorados ou noivos morarem juntamente na mesma casa, não é suficiente para a constituição da união estável, apesar de ser relevante indício de sua existência. É o que ocorre por exemplo com os

casais de namorados, que residem na mesma casa quando moram no exterior, por motivo de estudo ou trabalho.

Este comportamento é usual nos dias atuais, mas, isoladamente, não é apto a ensejar o reconhecimento da união estável e os direitos a ela inerentes como entidade familiar: alimentos, parentesco por afinidade, herança, direito a crescer ao nome do convivente o sobrenome do outro convivente, plano de saúde, direitos previdenciários etc.

Por fim, em recente decisão, o STF se posicionou contra a existência de várias uniões estáveis simultâneas e reafirmou o dever de fidelidade e monogamia tanto na união estável, quanto no casamento (julgamento do RE 1.045.273), com a fixação da seguinte tese: *“A preexistência de casamento ou de união estável de um dos conviventes, ressalvada a exceção do artigo 1723, §1º do Código Civil, impede o reconhecimento de novo vínculo referente ao mesmo período, inclusive para fins previdenciários, em virtude da consagração do dever de fidelidade e da monogamia pelo ordenamento jurídico-constitucional brasileiro.”*



**Fernando Costa**  
é advogado e atua  
nas áreas de  
Direito Civil,  
Relações de  
Consumo e  
Administrativo.

## EXPEDIENTE

**Coordenação editorial:** Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação  
**Fotos:** Paulo Márcio • **Revisão:** Star Comunicação e Bonaccorsi Advogados • **Endereço online:**  
[www.bonaccorsi.com.br](http://www.bonaccorsi.com.br) • **Anúncios:** Star Comunicação - [www.agenciastar.net](http://www.agenciastar.net) - (31) 3564.3834  
Contato: Maurício Birchal - (31) 99107.6806 - [contato@agenciastar.net](mailto:contato@agenciastar.net)