

XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - UFS

DIREITO EMPRESARIAL

DEMETRIUS NICHELE MACEI

MARCELO BENACCHIO

MARIA DE FATIMA RIBEIRO

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – Conpedi

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UFRN

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior - UFRGS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes - IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Conselho Fiscal

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG /PUC PR

Prof. Dr. Roberto Correia da Silva Gomes Caldas - PUC SP

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches - UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS (suplente)

Prof. Dr. Paulo Roberto Lyrio Pimenta - UFBA (suplente)

Representante Discente - Mestrando Caio Augusto Souza Lara - UFMG (titular)

Secretarias

Diretor de Informática - Prof. Dr. Aires José Rover – UFSC

Diretor de Relações com a Graduação - Prof. Dr. Alexandre Walmott Borgs – UFU

Diretor de Relações Internacionais - Prof. Dr. Antonio Carlos Diniz Murta - FUMEC

Diretora de Apoio Institucional - Profa. Dra. Clerilei Aparecida Bier - UDESC

Diretor de Educação Jurídica - Prof. Dr. Eid Badr - UEA / ESBAM / OAB-AM

Diretoras de Eventos - Profa. Dra. Valesca Raizer Borges Moschen – UFES e Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - UNICURITIBA

Diretor de Apoio Interinstitucional - Prof. Dr. Vladmir Oliveira da Silveira – UNINOVE

D598

Direito empresarial [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UFS;
Coordenadores: Demetrius Nichele Macei, Marcelo Benacchio, Maria De Fatima Ribeiro–
Florianópolis: CONPEDI, 2015.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-042-8

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: DIREITO, CONSTITUIÇÃO E CIDADANIA: contribuições para os objetivos de desenvolvimento do Milênio.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Empresarial. I.
Encontro Nacional do CONPEDI/UFS (24. : 2015 : Aracaju, SE).

CDU: 34



Florianópolis – Santa Catarina – SC
www.conpedi.org.br

XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - UFS

DIREITO EMPRESARIAL

Apresentação

APRESENTAÇÃO

Os artigos publicados foram apresentados no Grupo de Trabalho de Direito Empresarial, durante o XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI realizado em Aracajú - SE, entre os dias 03 e 06 de junho de 2015, em parceria com o Programa Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Sergipe UFS.

Os trabalhos apresentados propiciaram importante debate, onde profissionais e acadêmicos puderam interagir em torno de questões teóricas e práticas considerando o momento econômico e político da sociedade brasileira, em torno da temática central - DIREITO, CONSTITUIÇÃO E CIDADANIA: contribuições para os objetivos de desenvolvimento do Milênio. Referida temática revela a dimensão do desafio que as diversas linhas de investigação do Direito em desenvolvimento no país, têm buscado enfrentar ao acolherem abordagens que possibilitem aprender de forma consistente a crescente complexidade do processo de globalização.

Na presente coletânea encontram-se os resultados de pesquisas desenvolvidas em diversos Programas de Mestrado e Doutorado do Brasil, com artigos rigorosamente selecionados por meio de avaliação por pares, objetivando a melhor qualidade e a imparcialidade na divulgação do conhecimento da área jurídica e afim. Os temas apresentados do 13º GT foram agrupados por similitudes envolvendo as políticas de compliance e Lei Anticorrupção, Recuperação Judicial das Empresas, Função Social da empresa e sua preservação, a desconsideração da pessoa jurídica à luz do novo Código de Processo Civil entre outras temáticas específicas. A doutrina dessa nova empresarialidade demonstra que a atividade empresarial deve se pautar, entre outros aspectos, em princípios éticos, de boa-fé e na responsabilidade social.

Os 24 artigos, ora publicados, guardam sintonia, direta ou indiretamente, com o Direito Constitucional, Direito Civil, Direito do Trabalho, na medida em que abordam itens ligados à responsabilidade de gestores, acionistas e controladores, de um lado, e da empresa propriamente de outro. Resgata, desta forma, os debates nos campos do direito e áreas específicas, entre elas a economia. Os debates deixaram em evidência que na recuperação de empresas no Brasil há necessidade de maior discussão sobre o tratamento

adequado dos débitos tributários. De igual modo, de forma contextualizada há a observância do compromisso estabelecido com a interdisciplinaridade.

Todas as publicações reforçam ainda mais a concretude do Direito Empresarial, fortalecendo-o como nova disciplina no currículo do curso de graduação e as constantes ofertas de cursos de especialização e de *stricto sensu* em direito.

O CONPEDI, com as publicações dos Anais dos Encontros e dos Congressos, mantendo sua proposta editorial redimensionada, apresenta semestralmente volumes temáticos, com o objetivo de disseminar, de forma sistematizada, os artigos científicos que resultam dos Eventos que organiza, mantendo a qualidade das publicações e reforçando o intercâmbio de idéias, com vistas ao desenvolvimento e ao crescimento econômico, considerando também a realidade econômica e financeira internacional que estamos vivenciando, com possibilidades abertas para discussões e ensaios futuros.

Espera-se, que com a presente publicação contribuir para o avanço das discussões doutrinárias, jurídicas e econômicas sobre os temas abordados.

Convidamos os leitores para a leitura e reflexão crítica sobre a temática desta Coletânea e seus valores agregados.

Nesse sentido, cumprimentamos o CONPEDI pela feliz iniciativa para a publicação da presente obra e ao mesmo tempo agradecemos os autores dos trabalhos selecionados e aqui publicados, que consideraram a atualidade e importância dos temas para seus estudos.

Profa. Dra. Maria de Fátima Ribeiro - Unimar

Prof. Dr. Demetrius Nichele Macei - Unicuritiba

Prof. Dr. Marcelo Benacchio - Uninove

Coordenadores

AS SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO E EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO COMO MEIOS PARA A CONCRETIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

SPECIAL PURPOSE ENTITY AND SILENT PARTNERSHIP AS MEANS TO AIM THE CURRENT PROCEDURE OF REAL ESTATE DEVELOPMENT BUSINESS

Carolina Catizane de Oliveira Almeida

Resumo

RESUMO: O presente artigo tem por escopo demonstrar as vantagens da utilização das sociedades em conta de participação e de propósito específico como meios para a concretização do procedimento atual de incorporação imobiliária, por meio de estudo atento, análise de tais tipos societários e do instituto em comento. Assim, este trabalho versa, basicamente, sobre o conceito, natureza, os meios de constituição, os direitos e deveres dos sócios e a extinção das modalidades societárias denominadas sociedade em conta da participação e sociedade de propósito específico, sendo estas consideradas a partir do estudo aprofundando da legislação, doutrina e jurisprudência que tratam a respeito. O presente artigo trata ainda do procedimento de incorporação imobiliária, trazendo um breve histórico de seu desenvolvimento no Brasil, bem como a sua conceituação, além de apresentar a normatização a ele concernente, expondo por fim, a utilidade em se empregar os tipos societários em tela para a concretização da incorporação imobiliária.

Palavras-chave: Sociedade de propósito específico spe, Sociedade em conta de participação - scp, Incorporação imobiliária.

Abstract/Resumen/Résumé

This article aims to demonstrate the advantages of using the special purpose entity and the silent partnership as means to achieve the current procedure of real estate development business through careful study and analysis of these corporate types and the institute under discussion. Thus, this article argues basically on the concept, nature, means of constitution, rights and duties of partners, and extinction of the corporate types special purpose entity and the silent partnership, what is done after a detailed study of related legislation, doctrine and jurisprudence. This article also covers the real estate development business process, bringing a brief history of its development in Brazil, as well as its concept, related laws, and finally expose the advantage of employing the special purpose entity and the silent partnership to materialize real estate development business.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Special purpose entity, Silent partnership, Real estate development business.

INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por escopo, analisar os tipos societários denominados Sociedade de Propósito Específico - SPE e Sociedade em Conta de Participação - SCP, apresentando um olhar jurídico sobre estes, a partir do estudo atento da legislação, jurisprudência e doutrina a respeito, por meio da exposição de seu histórico, conceito, da sua natureza jurídica, meio de constituição, dos direitos e deveres dos sócios, e extinção.

Com o advento do Código Civil de 2002¹, o instituto da sociedade em conta da participação, antes pouco utilizado, passa a ter grande valor, já que é constituído de forma ágil e dinâmica, adequando-se perfeitamente ao contexto do mundo atual, época em que se buscam soluções rápidas, meios simplificados e diminuição de riscos para se investir e auferir lucros.

São dois os tipos de sócios na sociedade em conta de participação e, de acordo com Rubens Requião² são eles o sócio ostensivo, empresário, que aparece nos negócios com terceiro contratando sob o seu nome e responsabilidade, e tanto pode ser uma sociedade comercial como um empresário individual, e o sócio oculto, que é prestador de capital para aquele, não aparecendo externamente nas relações da sociedade. É uma sociedade interna em que o empresário ou, uma sociedade empresária e o sócio ou, os sócios participantes não se destacam, permanecem ocultos e anônimos.

Embora seja constituída de ao menos duas pessoas, apenas uma exerce a atividade social objetivada, o denominado sócio ostensivo, que atua em seu próprio nome e sob sua responsabilidade. Os outros sócios, ou seja, os sócios participantes, além da participação nos resultados, têm ainda a faculdade de fiscalizar o desempenho do sócio ostensivo e o modo como se dá a gestão dos negócios.

¹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002.

² REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**. Vol. 1. 25. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

A sociedade de propósito específico, por sua vez, está prevista no artigo 981, § único do Código Civil de 2002³ e tem como atributo primordial, estar diretamente relacionada à consecução de um determinado objetivo, anteriormente estabelecido.

Desse modo, por todo o exposto, tem-se que o estudo atento das sociedades em conta de participação e de propósito específico, bem como das questões a elas correlatas é de primordial importância, tendo em vista que o seu emprego está em constante ascensão no cenário econômico atual, seja pela sua larga utilidade na realização de grandes empreendimentos e também para efetivação de determinado negócio específico, com sua posterior extinção, em específico no que tange ao procedimento de incorporação imobiliária.

Já o instituto da incorporação imobiliária, é uma questão complexa que carece de estudo aprofundado e de análise crítica, sobretudo em tempos atuais nos quais o Estado necessita de grandes empreendimentos imobiliários e investimentos para o fomento do setor da construção civil, haja vista a fase de desenvolvimento vivida pelo Brasil atual e os grandes eventos mundiais recentemente sediados tais como a Copa das Confederações, a Jornada Mundial da Juventude de 2013 realizada na cidade do Rio de Janeiro; a Copa do Mundo de 2014 e, os Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, que em breve ocorrerão no país.

Hoje, passados mais de dez anos desde o advento do Código Civil de 2002⁴, ainda pouco se tem na doutrina acerca destas modalidades societárias e poucos são os trabalhos acadêmicos mais aprofundados que tratam especificamente do tema, razão pela qual se justifica a realização de pesquisa a respeito da matéria e a elaboração do presente artigo.

1- O PROCEDIMENTO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

³ *ibid.*

⁴ *ibid.*

Embora de extrema relevância, até a edição da Lei nº 4.591/1964⁵, o Brasil não contava com qualquer legislação específica concernente à incorporação imobiliária.

Apenas no ano de 1928, foram delineados no país, os primeiros contornos do instituto do condomínio edilício, hoje tão relevante.

Tais normas, embora disciplinassem acerca do exercício da propriedade coletiva, nada dispuseram acerca da formação preliminar do condomínio e sequer mencionaram como se daria a formatação dos empreendimentos imobiliários, que eram regulados pela legislação geral, direcionada a todas as questões civis.

Flauzilino Araújo dos Santos⁶ em obra acerca do tema cita as palavras de Caio Mário, em trabalho escrito à época, quando acertadamente observou:

Qualquer pessoa, hoje em dia, promove uma incorporação, lança um edifício, vende unidades, arrecada milhões, emprega-os, interfere na economia popular. E o êxito do empreendimento permanece na dependência de fatores aleatórios. Não há controles, não há exigências, não há definição de responsabilidades.

A falta de normatização específica gerou um cenário nacional de total insegurança, propenso à aplicação dos mais diversos golpes, razão que levou o governo à edição de uma lei que regulamentasse especificamente a questão das incorporações imobiliárias, fixando os direitos e os deveres dos incorporadores, para, dessa maneira, proteger também os compradores.

No que tange à normatização da questão, o país possuía àquela época tão somente o Decreto nº 5.841/1928⁷, com as modificações trazidas pelo Decreto Lei nº 5.234/1943⁸ e pela Lei nº 285/1948⁹. A primeira normatização, quando de sua edição, tratava exclusivamente da alienação dos edifícios com mais de cinco andares, construídos com cimento armado e divididos em apartamentos ou escritórios isolados, de pelo menos três peças cada. O Decreto estabelecia também, de maneira sucinta, a

⁵ BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1964.

⁶ SANTOS, Flauzilino Araújo. **Condomínios e incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática**. 1. ed. São Paulo: Editora Mirante, Et Cetera Editora, 2010, p.204. Cit. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade horizontal**. Rio de Janeiro: Forense, 1961, p.8.

⁷ BRASIL. Decreto 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, 25 de junho de 1928.

⁸ BRASIL. BRASIL. Decreto Lei 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. Modifica o artigo 1º do decreto nº 5.48, de 25 de junho de 1928. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, 10 fev. 1943.

⁹ BRASIL. Lei nº 285, de 05 de junho de 1948. Modifica a redação do artigo 1º do Decreto Lei número 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro, 10 de jun. de 1948.

forma como deveria se dar o exercício da propriedade em tais casos, versando acerca de questões como pagamento de impostos, administração, reforma, dentre outras.

O Decreto Lei nº 5.234/1943¹⁰, por sua vez, alterou a aplicação da referida legislação para edifícios de três ou mais pavimentos, sendo em seguida revogado pela Lei nº 285/1948¹¹, que expandiu a sua aplicação para a venda e ocupação de edifícios a partir de dois pavimentos.

Sobre o desenvolvimento da legislação brasileira em relação à questão em comento, as palavras de Leandro Ghezzi¹²:

Em 1964, o governo militar determinou a elaboração de um anteprojeto de lei que disciplinasse as incorporações imobiliárias. Através dessa Lei, desejava-se não apenas viabilizar a retomada dos empreendimentos imobiliários, mas também que as reações jurídicas que permeavam esta nova modalidade negocial fossem devidamente disciplinadas, trazendo-se, por conseguinte ordem ao mercado imobiliário.

O interesse do governo militar pela normatização das incorporações imobiliárias deu-se em virtude do crescimento da urbanização no país, que estimulou a construção de imóveis horizontais e impulsionou o surgimento da atividade das incorporadoras imobiliárias, haja vista o crescimento populacional considerável ocorrido nas zonas urbanas e a falta de espaço para construção de moradias que atendessem às necessidades de todos com o conforto necessário. Seguiu-se ao desenvolvimento horizontal das cidades, o crescimento vertical, que culminou na construção de muitos edifícios, com número considerável de andares, de maneira a concentrar várias pessoas em um mesmo local, seja para fins de moradia, de trabalho ou de descanso.

A edição da Lei 4.591/1964¹³, que dispõe acerca do condomínio em edificações e das incorporações imobiliárias, muito contribuiu para o fomento dos empreendimentos ligados à última e ainda, para o desenvolvimento do Brasil, na medida em que a partir do advento da referida lei, muitas foram as “empresas” criadas especialmente para esse fim e houve, em consequência, o fomento no crescimento do país, por intermédio do aquecimento gerado na indústria da construção civil e por consequência, da economia.

¹⁰ *ibid.*

¹¹ *ibid.*

¹² GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil**. 1. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p.61.

¹³ BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 dez. 1964.

A Lei 4.591/1964¹⁴, regulamentada pelo Decreto 55.815/1965, foi modificada pela Lei 4.864/1965 e também pela lei 10.931/2004¹⁵.

Além de tratar de maneira pormenorizada do instituto em estudo, a Lei nº 4.591/1964¹⁶ cuidou ainda de proteger os compradores das futuras unidades, inserindo a responsabilidade do incorporador e demais pessoas participantes do empreendimento. Demais disso, as novidades trazidas em momento posterior, em especial pela Lei nº 10.931/2004¹⁷, além do desenvolvimento concernente ao tema na doutrina e jurisprudência nacionais, permitiram ao comprador sair de uma posição de insegurança para possuir diferentes garantias.

A incorporação imobiliária, conforme conceituação fixada no artigo 28, parágrafo único da Lei nº 4.591/1964¹⁸, consiste na atividade que é desempenhada com o objetivo de promoção e realização de construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Nas palavras de Arnaldo Rizzardo¹⁹ a incorporação imobiliária:

Trata-se da atividade que procura unir pessoas, e fundos para construção de edificações, divididas em unidades imobiliárias individualizadas e discriminadas, que se destinam à venda, a qual se processa durante a própria construção. Mais conceitualmente, é a atividade de coordenação e execução de edificações imobiliárias (e não somente de prédios), que vai desde a alienação de frações ideais, que se transformam em unidades imobiliárias em construção, com a sua destinação aos adquirentes quando prontas, e a efetivação do registro imobiliário. Vendem-se antecipadamente as unidades de um edifício com a construção planejada, ou unidades pendentes de construção, podendo inclusive ser vendida na “planta”. Daí se firmar a ideia de que se trata de promessa de compra e venda futura.

Arnaldo Wald²⁰, por sua vez a define da seguinte forma:

Chama-se incorporação imobiliária, incorporação edilícia ou simplesmente incorporação, o contrato pelo qual uma parte (o incorporador) obriga-se a fazer construir um edifício composto de unidades autônomas, alienando-as a

¹⁴ *ibid.*

¹⁵ BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 3 ago. 2004.

¹⁶ *ibid.*

¹⁷ *ibid.*

¹⁸ *ibid.*

¹⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. rev. e atualizada. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

²⁰ WALD, Arnaldo. **Obrigações e contratos**. 14. Ed. São Paulo: RT, 2000. p. 431.

outras partes (os adquirentes), em regime de condomínio, com as frações ideais do terreno.

Conforme muito bem explicitado por Cláudia Lima Marques no Prefácio de obra de autoria de Leandro Leal Ghezzi²¹ *“efetivamente, ao lado da acessória promessa de compra e venda de imóvel, o contrato de incorporação imobiliária é considerado um dos mais importantes negócios jurídicos da vida privada de um brasileiro (...)”*.

Não é demais lembrarmos que, após mais de cinquenta anos desde a regulamentação desse importante instituto jurídico (Lei nº 4.591/1964²²), é comum que os operadores do direito ignorem suas características primordiais, o que nos leva a crer que apesar de sua inegável relevância, é matéria também desconhecida por grande parte da sociedade.

A concretização da incorporação possui um elemento objetivo e um elemento subjetivo. O elemento objetivo se trata da divisão do terreno em frações ideais vinculadas a parte da construção que pode ser um apartamento, uma loja, sala ou vaga de garagem. Já o elemento subjetivo é a atividade que perfaz a incorporação. Há por fim, o elemento formal concernente ao registro da incorporação perante o Registro de Imóveis competente, seguida da abertura de matrícula autônoma para cada unidade do empreendimento.

Os valores necessários para materialização da incorporação além dos investimentos dos sócios conforme se pretende demonstrar a seguir, dão-se ainda por meio da venda antecipada das unidades que serão construídas.

Superada a conceituação do que vem a ser o instituto da incorporação imobiliária, passa-se à definição da figura do incorporador, tratada pela lei nº 4.591/1964²³ em seu artigo 29, que assim estabelece:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse 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 aceite 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.

²¹ *ibid.*

²² *ibid.*

²³ *ibid.*

Assim depreende-se que o incorporador é a pessoa física ou jurídica responsável pela promoção da construção de empreendimento formado por unidades autônomas com o objetivo de aliená-las total ou parcialmente.

De acordo com Rizzardo²⁴, a lei nº 12.424/2011²⁵, em seu artigo 31, trata de quais pessoas podem desempenhar o papel de incorporador, veja-se:

- a) proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor (Decretos n. 23.659/1933, e 3.995/1941 e Decreto-Lei n. 8.620/1946) ou corretor de imóveis (Lei n. 4.116/1962);
- c) O ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

Há também a possibilidade de ser tido como comprador aquele que contratar com o proprietário do bem ou com o empreendedor imobiliário com a finalidade de conduzir a incorporação imobiliária.

Acerca da questão as palavras de Everaldo Augusto Cambler²⁶:

De fato, o incorporador, nos termos da Lei dos Condomínios e das Incorporações, pode ser pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, que desenvolve atividade de produção, montagem, criação, construção e comercialização de unidades condominiais, quando proprietário do imóvel incorporável. Quando não, o incorporador atua igualmente como prestador de serviços, intermediando as negociações entre os demais sujeitos incorporativos (dono do terreno, agente financeiro, construtora).

Para a concretização desse complexo procedimento, são empregadas hodiernamente como modalidades societárias tidas como vantajosas para a sua consecução a sociedade de propósito específico - SPE e a sociedade em conta de participação - SCP, o que também será analisado no presente artigo.

²⁴ *ibid*, p 238.

²⁵ BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nos 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17.6.2011 e republicado em 20.6.2011.

²⁶ CAMBLER, Everaldo Augusto. **Publicidade – Lançamento e venda de unidades de edificações sem registro de incorporação – Contrato de incorporação imobiliária – Lei n. 4.591/64**. Revista Forense, Rio de Janeiro, n. 400, 2008, p. 337.

2- A SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Há quem diga que a sociedade em conta de participação - SCP surgiu pela primeira vez ainda na Idade Média em países como Itália, França, Portugal e Espanha. Tem-se também notícia de que teria surgido no fim da Idade Média e início da Idade Moderna, no período do Mercantilismo.

No Brasil, a disposição da SCP deu-se primeiramente no Código Comercial de 1850²⁷ e foi inspirada pelas legislações espanhola e portuguesa. Atualmente a SCP está fixada nos artigos 991 e seguintes do Código Civil de 2002²⁸.

A SCP é uma modalidade societária não personificada tratada pelo Código Civil de 2002²⁹. Tal modalidade societária é muito aplicada nas situações em que determinado grupo deseja investir recursos com objetivo de lucrar, mas opta por agir de maneira anônima. Em tais casos, a SCP é muito útil, já que a celebrada por meio de contrato apenas entre os sócios, e formada em geral por um sócio ostensivo, que pode ser uma pessoa física ou jurídica e por um ou mais sócios participantes, que também podem ser tanto pessoas físicas quanto jurídicas.

Para a doutrina dominante, embora seja denominada “sociedade em conta de participação” e esteja normatizada no Código Civil³⁰, a SCP não pode ser considerada uma sociedade propriamente dita, mas uma espécie contratual entre os contratantes. Tal se dá em virtude das características que lhes são peculiares, quais sejam, a SCP não necessita obrigatoriamente de contrato escrito, nem tem a exigência de ser registrada.

Sobre a questão, Marcelo M. Bertoldi³¹ esclarece que:

Sem personalidade jurídica própria, a sociedade em conta de participação se caracteriza por um contrato, não necessariamente escrito, em que duas ou mais pessoas acordam em explorar um mesmo empreendimento empresarial em proveito *comum*, *sob o nome e* responsabilidade de um ou alguns dos sócios, a quem cabe a administração da sociedade.

²⁷ *ibid.*

²⁸ *ibid.*

²⁹ *ibid.*

³⁰ *ibid.*

³¹ BERTOLDI, Marcelo M. e Márcia Carla Pereira Ribeiro. **Curso Avançado de Direito Comercial**. 7. ed. rev., ampliada e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 196.

A gestão nas sociedades em conta de participação é performada de modo exclusivo pelo sócio ostensivo, que além de desempenhá-la é também o responsável exclusivo por suas ações e pelas obrigações contraídas perante terceiros.

Tal modelo foi denominado “sociedade em conta de participação” porque os sócios participantes embora aportem capital em favor da sociedade e para gestão do sócio ostensivo, não participam da administração da sociedade.

No que concerne à conceituação da SCP, os artigos 991 a 993 do Código Civil de 2002³² assim estabelecem:

Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando dos demais resultados correspondentes.

Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.

Art. 992. A constituição da sociedade em conta de participação independe de qualquer formalidade e pode provar-se por todos os meios de direito.

Art. 993. O contrato social produz efeito somente entre os sócios, e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade.

Parágrafo único. Sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, o sócio participante não pode tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros, sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier.

Assim, é o sócio ostensivo o responsável tanto no âmbito interno quanto no âmbito externo. Além disso, como dito anteriormente é também dever do sócio ostensivo administrar a SCP. Ou seja, o sócio ostensivo é o único sócio que se obriga em relação a terceiros, os demais sócios apenas se obrigam em relação ao sócio ostensivo.

Embora normatizada pelo Código Civil³³, para a criação da SCP não há exigência de que esta contenha uma firma social, denominação, sede ou mesmo que tenha contrato social escrito para que seja desempenhada.

Nas palavras de Fábio Ulhôa Coelho³⁴ a SCP é conceituada do seguinte modo:

(...) a conta de participação, a rigor, não passa de um contrato de investimento comum, que o legislador, impropriamente denominou sociedade. Suas marcas características, que a afastam da sociedade empresária típica, são a despersonalização (ela não é pessoa jurídica) e a natureza secreta (seu ato constitutivo não precisa ser levado a registro na Junta Comercial). Outros de seus aspectos também justificam não considerá-la uma sociedade: a conta de participação não tem necessariamente capital social, liquida-se pela medida judicial de prestação de contas e não por ação de dissolução de sociedade, e não possui nome empresarial.

³² *ibid.*

³³ *ibid.*

³⁴ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa - Sociedades**. Vol.2. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.p.513.

No que tange à sua natureza jurídica, a SCP é sociedade não personificada. Além desta peculiaridade é ainda considerada sociedade secreta, uma vez que apenas o sócio ostensivo se obriga.

A SCP é sociedade que apenas é exercida pelo sócio ostensivo, é ele quem age em nome próprio e aparece nos negócios realizados, permanecendo a sociedade oculta em relação a terceiros. Desse modo, pode-se falar que é sociedade interna, uma vez que em relação a terceiros, não há que se falar que a sociedade se obrigue, mas tão somente a pessoa física ou jurídica do sócio ostensivo. Além disso, os aportes de valores realizados pelos sócios participantes em favor da sociedade tem a natureza de patrimônio separado.

É exatamente o que fixa o artigo 993 do Código Civil³⁵, veja-se:

Artigo 993. O contrato social produz efeito somente entre os sócios, e a eventual inscrição de seu instrumento em qualquer registro não confere personalidade jurídica à sociedade.

Parágrafo único. Sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, o sócio participante não pode tomar parte nas relações do sócio ostensivo com terceiros, sob pena de responder solidariamente com este pelas obrigações em que intervier.

Sobre a temática, mesmo é o entendimento jurisprudencial *apud* Arnaldo Rizzardo³⁶:

Na sociedade em conta de participação o sócio ostensivo é quem se obriga para com terceiros pelos resultados das transações e obrigações sociais, realizadas ou empreendidas em decorrência da sociedade, nunca o sócio participante ou oculto que nem é conhecido dos terceiros nem com estes trata. (REsp. nº 168.028/SP. REsp nº 192.603/SP, da 4ª T. do STJ, j. em 15.04.2004, DJU 1º.07.2004).

Assim, ao gerir a SCP e executar negócios a fim de alcançar o seu objetivo social, o sócio ostensivo age individualmente e em nome próprio, assumindo toda a responsabilidade por suas ações e obrigações. Em havendo demanda para discussão de eventual litígio com terceiro, é o sócio ostensivo que deve figurar como réu, não a sociedade ou o sócio participante, que via de regra, sequer são conhecidos pelo terceiro que com o sócio ostensivo contrata.

Por fim, importante salientar que o prazo de duração da SCP é indeterminado, podendo ser utilizada para um determinado projeto ou ter caráter duradouro.

³⁵ *ibid.*

³⁶ *ibid.* p.86.

A SCP é muito relevante no contexto econômico atual e é um tipo societário em constante crescimento e desenvolvimento, atualmente muito usado para a concretização de diversos tipos de empreendimentos, em especial em incorporações imobiliárias.

3- A SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

A sociedade de propósito específico – SPE, também chamada sociedade de objeto único, trata-se de uma sociedade empresária, que tem como mais importante característica, ter sua existência diretamente ligada ao alcance de um objetivo específico, previamente determinado. Ou seja, tal sociedade é constituída exclusivamente para o desempenho de um único projeto.

Assim, pode-se dizer que é uma sociedade empresária que possui um objeto específico, ou seja, o instrumento para o desempenho de um projeto, que dura apenas enquanto perdurar o projeto que lhe deu causa. Dessa maneira, não pode ter o seu objeto social alterado, nem expandido.

Embora expressamente normatizada pelo Código Civil como sociedade empresária, ao ser constituída a sociedade de propósito específico deverá adotar uma das modalidades societárias legais. Uma vez adotado um tipo societário, este concederá à SPE suas principais características.

Em sendo uma sociedade empresária, para a sua constituição é necessário que sejam observados os requisitos do artigo 997 do Código Civil³⁷, além daqueles fixados pela modalidade societária para ela selecionada. Veja-se:

Art. 997. A sociedade constitui-se mediante contrato escrito, particular ou público, que, além de cláusulas estipuladas pelas partes, mencionará:

I - nome, nacionalidade, estado civil, profissão e residência dos sócios, se pessoas naturais, e a firma ou a denominação, nacionalidade e sede dos sócios, se jurídicas;

II - denominação, objeto, sede e prazo da sociedade;

III - capital da sociedade, expresso em moeda corrente, podendo compreender qualquer espécie de bens, suscetíveis de avaliação pecuniária;

IV - a quota de cada sócio no capital social, e o modo de realizá-la;

V - as prestações a que se obriga o sócio, cuja contribuição consista em serviços;

VI - as pessoas naturais incumbidas da administração da sociedade, e seus poderes e atribuições;

VII - a participação de cada sócio nos lucros e nas perdas;

VIII - se os sócios respondem, ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais.

Parágrafo único. É ineficaz em relação a terceiros qualquer pacto separado, contrário ao disposto no instrumento do contrato.

³⁷ *ibid.*

Desse modo, em revestindo a forma de sociedade anônima, os requisitos concernentes a esta última é que devem ser observados por ocasião de sua constituição e assim, sucessivamente conforme a modalidade societária por ela adotada.

Em geral a SPE reveste-se na forma de sociedade anônima e é utilizada para consecução de um projeto específico. É, portanto um meio utilizado por sua controladora a fim de que alcance o objetivo social almejado.

No Brasil, a SPE surgiu num cenário em que se fazia necessário o surgimento de novos tipos societários para a consecução de um projeto ou mais projetos determinados, entre dois ou mais participantes.

Dessa maneira, num contexto em que se fazia necessária a criação de uma modalidade empresária que possibilitasse o desenvolvimento de projetos específicos, entre duas ou mais pessoas, surge a Sociedade de Propósito Específico - SPE inspirada na *Special Purpose Entity*, do Direito norte americano, também conhecida como *Special Purpose Company*, *Special Purpose Vehicle* ou *Shell Company*, que serviu de inspiração para a normatização nacional.

Conforme dito, uma vez que visa a um fim específico, alcançado o seu objeto ou a ação pretendida, a SPE é extinta.

Segundo o professor José Edwaldo Tavares Borba³⁸:

(...) a SPE não tem interesse próprio, não cumpre um objeto social próprio, não se destina a desenvolver uma vida social. Trata-se do que se poder chamar uma sociedade ancilar, mero instrumento de sua controladora. A rigor, essas sociedades nascem para prestar um serviço a sua controladora, para cumprir uma simples etapa de um projeto, ou até mesmo para desenvolver um projeto da controladora. Normalmente, cumprido esse projeto, o seu destino é a liquidação. Nascem, normalmente, já marcadas para morrer.

Desde o seu surgimento, a utilização de tal modalidade societária está em constante ascensão e evolução e tem previsão legal expressa no artigo 981, parágrafo único do Código Civil de 2002³⁹. Vejamos:

Art. 981. Celebram contrato de sociedade as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir, com bens ou serviços, para o exercício de atividade econômica e a partilha, entre si, dos resultados.

Parágrafo Único. A atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados.

(Destaque nosso)

³⁸ BORBA, José Edwaldo Tavares. **Direito Societário**. 9. ed. rev., aumentada e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. Cit. p. 518.

³⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002.

A SPE tem utilidade nos mais diversos panoramas e, em certos casos, a sua criação previamente ao início do projeto é imprescindível, como por exemplo, no caso das parcerias público-privadas (PPPs), de acordo com o que estabelece o artigo 9º da Lei 11.079/2004⁴⁰, *in verbis*:

Art. 9º Antes da celebração do contrato, deverá ser constituída sociedade de propósito específico, incumbida de implantar e gerir o objeto da parceria.

§ 1º A transferência do controle da sociedade de propósito específico estará condicionada à autorização expressa da Administração Pública, nos termos do edital e do contrato, observado o disposto no parágrafo único do art. 27 da Lei no 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

§ 2º A sociedade de propósito específico poderá assumir a forma de companhia aberta, com valores mobiliários admitidos a negociação no mercado.

§ 3º A sociedade de propósito específico deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento.

§ 4º Fica vedado à Administração Pública ser titular da maioria do capital votante das sociedades de que trata este Capítulo.

§ 5º A vedação prevista no § 4º deste artigo não se aplica à eventual aquisição da maioria do capital votante da sociedade de propósito específico por instituição financeira controlada pelo Poder Público em caso de inadimplemento de contratos de financiamento.

(Destaque nosso)

No que tange à relação entre os sócios que dela participam, tanto a esfera interna, quanto a esfera externa serão regidas por seu contrato social. Sobre a questão, não é demais salientar que o tipo societário eleito para reger a SPE regulará também os direitos e as responsabilidades dos sócios.

Destarte, a SPE objetiva o fomento de negócios específicos, bem como promover o crescente desenvolvimento econômico no país, sendo vantajosa na medida em que sendo limitada a um único projeto, tem seus próprios interesses que não se confundem com os interesses de seus controladores, além de possuir personalidade jurídica e autonomia próprias.

Por tais razões é modalidade que traz benefícios aos seus sócios eis que não se mistura com demais atividades por eles desempenhadas, o que é benéfico para a angariação de investimentos, além de permitir aos seus investidores acesso menos complexo aos recursos do projeto.

Destarte, quando de sua constituição, a SPE pode tomar a forma de qualquer sociedade empresária constante do ordenamento jurídico pátrio, permitindo aos seus

⁴⁰ BRASIL. Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceira público-privada no âmbito da administração pública. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 2004.

sócios eleger a modalidade societária mais adequada às suas necessidades e ainda que a responsabilidade dos seus sócios seja limitada conforme o tipo societário adotado.

4- AS SOCIEDADES EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO E DE PROPÓSITO ESPECÍFICO COMO MEIOS PARA A CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por ser a sociedade em conta de participação – SCP constituída com rapidez e de forma facilitada, com a minimização dos riscos e das obrigações por parte dos investidores, os sócios participantes, tal modelo societário é muito útil e de grande serventia em grandes empreendimentos imobiliários e em incorporações imobiliárias.

O maior benefício de sua utilização se dá em virtude de seu padrão societário, já que contém somente dois tipos de sócios: o *sócio ostensivo*, empresário de fato, e sujeito que age e aparece nos negócios com terceiros, que também contrata em seu próprio nome e sob sua exclusiva responsabilidade e, que tanto pode ser uma pessoa física quanto uma pessoa jurídica e o *sócio oculto*, que é o sujeito investidor de capital, que não aparece externamente nas relações da sociedade, suas obrigações de aportar capital são apenas em relação ao sócio ostensivo, tendo direito a auferir os lucros do empreendimento conforme acordado entre eles, por escrito ou verbalmente.

Além disso, a SCP possui outras várias características e vantagens que simplificam o seu emprego, são elas: não possuir firma ou razão social, não adquirir personalidade jurídica e não ser titular de deveres sociais como as pessoas jurídicas convencionais.

Portanto, a sua constituição se dá de maneira rápida e desburocratizada, sem a exigência de uma forma específica, com a faculdade de ser criada por qualquer meio em direito admitido e, também sem a necessidade de registro obrigatório perante as autoridades competentes.

Como dito, nesta modalidade todos os deveres sociais são exercidos em nome do sócio ostensivo e é também ele que se responsabiliza pelas obrigações assumidas o que, no contexto da dinâmica dos grandes empreendimentos imobiliários, que necessitam de

um aporte alto de capital inicial, facilita em muito a angariação de investimentos. Assim, há também a minimização dos riscos dos sócios participantes, o que tem por consequência mais investimentos para o empreendimento.

Em relação ao seu prazo de duração, na SCP o prazo é indeterminado, com a possibilidade de ser utilizada para um determinado projeto por período limitado ou ter caráter duradouro.

Desse modo, tem-se que a SCP é modelo societário muito útil e em constante ascensão no cenário econômico atual, em específico no que diz respeito às incorporações imobiliárias, uma vez que além da possibilidade de ser empregada nos mais diversos projetos e em diferentes atividades econômicas, é muito benéfica em tais empreendimentos já que permite a concretização ágil e desburocratizada de um negócio específico, com sua posterior extinção. Além disso, é de fácil criação e vantajosa por permitir a um investidor participar de diversos projetos com uma minimização de riscos, bem alinhada à Ordem Econômica e aos princípios da Livre Iniciativa e Livre Concorrência⁴¹.

Já a sociedade de propósito específico - SPE, é modalidade societária que pode ser utilizada nos mais diversos projetos, com o benefício de ser criada para o desempenho de um projeto determinado.

Dessa maneira, ao utilizar-se de uma SPE para a constituição de um determinado empreendimento de incorporação imobiliária, a incorporadora pode valer-se desta modalidade, uma vez que vigera apenas enquanto durar o projeto que lhe deu causa.

Ademais, ao constituir a SPE, o incorporador poderá escolher a modalidade societária legal que seja mais adequada às suas necessidades. Assim, a sociedade poderá adotar tanto a formatação de uma sociedade limitada quanto a de uma sociedade anônima e, suas principais características irão variar conforme a modalidade adotada.

Apesar de tais peculiaridades, a SPE, por se tratar de uma sociedade empresária não necessita de um processo de constituição diferenciado e, quando de sua criação

⁴¹ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 05 de outubro de 1988. **Diário Oficial da União**. Brasília, 05 out. 1988. Cit. Artigo 170.

obedecerá aos mesmos requisitos para constituição das demais sociedades da mesma espécie, conforme estabelece o artigo 997, do Código Civil de 2002⁴².

Portanto, este modelo traz também vantagens em relação às responsabilidades dos sócios que a integram, já que pode ser adotado qualquer tipo societário para sua constituição e por isso mesmo, pode ser eleito o modelo mais apropriado, com a minimização de riscos pretendida conforme o caso, eis que a responsabilidade é determinada nos moldes de seu contrato social.

Assim sendo, uma vez que a SPE objetiva a promoção de projetos específicos, seus interesses não se permutam com os interesses individuais de seus gestores, além de possuir autonomia e personalidade jurídica próprias, o que é extremamente proveitoso para os procedimentos de incorporação imobiliária e que estimula o desenvolvimento do cenário econômico atual, em específico no que tange ao mercado imobiliário.

CONCLUSÃO

Para a concretização do complexo procedimento de Incorporação Imobiliária, são utilizadas hodiernamente como modalidades societárias tidas como vantajosas para a consecução do instituto jurídico em comento a sociedade de propósito específico - SPE e a sociedade em conta de participação - SCP.

A SCP consiste em um tipo societário regular, extremamente vantajoso para aquele que quer investir e auferir lucros em determinado empreendimento, mas não possui a totalidade dos recursos necessários ou não deseja se arriscar sozinho para levar determinado projeto adiante.

A vantagem de sua utilização reside em seu modelo societário, que conta com apenas dois tipos de sócios, que são: o *sócio ostensivo* e o *sócio oculto*. É, portanto, uma sociedade interna em que o empresário ou, uma sociedade empresária e o sócio ou, sócios participantes não se destacam, permanecem ocultos e anônimos. O único sócio

⁴² BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002.

que exerce o objetivo social e contrai obrigações perante terceiros que com ele contratem é o sócio ostensivo.

Não bastasse isso, a SCP possui outras diversas características e vantagens que facilitam a sua utilização, tais como: não possuir firma ou razão social, não adquirir personalidade jurídica e não ser titular de deveres sociais como as pessoas jurídicas convencionais.

Dessa maneira, percebe-se que é também proveitosa no que tange à sua constituição na medida em que esta se dá de maneira rápida, não exige uma forma específica para sua criação, podendo ser criada por qualquer forma em direito admitida e, ainda sem que haja a necessidade de registro obrigatório perante as autoridades competentes.

Como dito, nesta modalidade todos os deveres sociais são exercidos em nome do sócio ostensivo e é também ele que responsabiliza pelas obrigações assumidas.

Em relação ao seu prazo de duração, na SCP o prazo é indeterminado, podendo ser utilizada para um determinado projeto ou ter caráter duradouro.

A SCP é uma modalidade atual de sociedade, em consonância com um mundo em que a agilidade e a facilidade são de grande valor no mercado econômico, além da minimização dos riscos para os sócios participantes.

A SCP é modelo societário muito útil e em constante ascensão no cenário econômico atual, em específico no que diz respeito às incorporações imobiliárias, uma vez que além da possibilidade de ser empregada nos mais diversos projetos e em diferentes atividades econômicas, é muito favorável em tais empreendimentos já que permite a concretização ágil e desburocratizada de um negócio específico, com sua posterior extinção. Além disso, é de fácil criação e vantajosa por permitir que o sócio participante invista em diversos projetos com uma minimização de riscos, bem alinhada à Ordem Econômica e aos princípios da Livre Iniciativa e Livre Concorrência⁴³.

A SPE, por sua vez, é sociedade empresária que permite a adoção de qualquer tipo societário existente no ordenamento brasileiro quando de sua constituição, sem

⁴³ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, de 05 de outubro de 1988. **Diário Oficial da União**. Brasília, 05 out. 1988. Cit. Artigo 170.

exigir dos sócios requisitos além daqueles previstos para a modalidade societária escolhida.

Demais disso, a SPE possibilita aos incorporadores a criação de uma sociedade especificamente para um dado projeto, com personalidade jurídica e autonomia próprias e que, apenas perdurará enquanto este durar.

Por fim, não é demais salientar que a SPE, permite ainda, que seus sócios elejam o modelo societário mais acertado às suas necessidades, inclusive no que diz respeito às suas responsabilidades, já que o modelo societário adotado é que trará as suas características basilares.

Por todo exposto, conclui-se que as sociedades em tela, além das inúmeras vantagens alhures enumeradas, facilitam a realização do processo de incorporação imobiliária. Tal se dá especialmente em razão da facilidade e agilidade com que podem ser criadas, por permitirem aos investidores que nelas invistam sem que tenham responsabilidade direta pela consecução dos negócios e que seja necessária sua atuação direta em sua gestão, pela minimização dos riscos dos sócios que delas participam, por admitirem mais fácil captação de investimentos para os empreendimentos permitindo ainda ao controlador geri-las sem que se confundam com outros negócios seus e ainda, pela possibilidade de sua existência se limitar à duração de um projeto determinado.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS. **NBR 10520/2002:** informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS. **NBR 6023/2002:** informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS. **NBR 6022/2003:** informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2003.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS. **NBR 6024/2003:** informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2003.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de Imóveis:** doutrina, prática e jurisprudência. 14. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à Lei de Registros Públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1997.

BERTOLDI, Marcelo M. **Curso Avançado de Direito Comercial.** 5.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009.

BORBA, José Edwaldo Tavares. **Direito Societário.** 9. ed. rev., aumentada e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

BOTREL, Sérgio. **Direito Societário: Análise Crítica.** 1.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988 . Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Decreto 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Rio de Janeiro, 25 de junho de 1928.

BRASIL. Decreto Lei 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. Modifica o artigo 1º do decreto nº 5.48, de 25 de junho de 1928. **Diário Oficial da União.** Rio de Janeiro, 10 fev. 1943.

BRASIL. Lei nº 285, de 05 de junho de 1948. Modifica a redação do artigo 1ª do Decreto Lei número 5.234, de 08 de fevereiro de 1943. **Diário Oficial da União.** Rio de Janeiro, 10 de jun. de 1948.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Brasília, 11 set. 1964.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União.** Brasília, 21 dez. 1964.

BRASIL. Lei nº 4864, de 29 de novembro de 1965. Cria medidas de estímulos à Indústria de Construção Civil. **Diário Oficial da União.** Brasília, 30 de dez. de 1965.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Brasília, 3 dez. 1973.

BRASIL. Lei nº 6.766/1979, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Brasília, 20 dez. 1979.

BRASIL, Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. **Diário Oficial da União.** Brasília, 12 set. 1990.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 24 nov. 1997.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 3 ago. 2004.

BRASIL. Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceira público-privada no âmbito da administração pública. **Diário Oficial da União**. Brasília, 31 dez. 2004.

BRASIL. Lei nº 21.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nos 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 17.6.2011 e republicado em 20.6.2011.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação Imobiliária**. 1. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais 1993.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Publicidade – Lançamento e venda de unidades de edificações sem registro de incorporação – Contrato de incorporação imobiliária – Lei n. 4.591/64**. Revista Forense, Rio de Janeiro, n. 400, 2008.

CAMPINHO, Sérgio. **O direito de empresa à luz do novo código civil**. 8. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao Sistema de Registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 1994, de 18.11.1994. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1998.

CENEVIVA, Walter. **Lei de Registros Públicos comentada**. 18. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2008.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa – volume II**. 13.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Manual de Direito Comercial**. 23.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

COELHO, Fábio Ulhôa. **Curso de Direito Comercial: Direito de Empresa – volume I**. 16.ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

CRUZ, Antônio Augusto Bello Ribeiro da Cruz. **A sociedade de propósito específico: uma visão sob a ótica da personalidade jurídica e da limitação de responsabilidade**. Nova Lima: Faculdade de Direito Milton Campos/ FDMC, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Sistema de Registro de Imóveis**. 8. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

GALIZZI, Gustavo Oliva. **Sociedade em conta de participação**. 1. ed. Belo Horizonte: Mandamentos, 2008.

GHEZZI, Leandro Leal. **A incorporação imobiliária à luz do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil**. 1. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis: teoria e prática**. 2. ed. São Paulo: Editora Memória Jurídica, 2010.

KUPERMAN, Ricardo. **A sociedade em conta de participação**. Nova Lima: Faculdade de Direito Milton Campos/ FDMC, 2005.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 1. ed. São Paulo: Editora Método, 2010.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 13. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2003.

NERY JUNIOR, Nelson. **Código civil comentado** / Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery, 9.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

PEDROTTI, Irineu Antonio. **Condomínio e incorporações: anotações, legislações, modelos, jurisprudência**. / Irineu Antonio Pedrotti, William Antonio Pedrotti; colaboração de Cristiane Minelli de Sá. 1. ed. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2001.

OLIVEIRA, Nelson Corrêa de. **Aplicações do Direito na prática notarial e registral**. 3. ed. Porto Alegre: Editora Síntese, 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 10. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RAMOS, André Luiz Santa Cruz. **Direito Empresarial Esquematizado**. 3 ed., rev., ampliada e atualizada. São Paulo: Editora Método, 2013.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**. Vol. 1. 25. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito de Empresa**. 2.ed. rev. e atualizada. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edílio e Incorporação Imobiliária**. 3.ed. rev. e atualizada. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

SANTOS, Flauzilino Araújo. **Condomínios e incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática**. 1. ed. São Paulo: Editora Mirante, Et Cetera Editora, 2010.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 32. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

TOLEDO, Margherita Coelho. **A sociedade de propósito específico no âmbito do direito empresarial brasileiro**. Nova Lima: Faculdade de Direito Milton Campos/FDMC, 2009.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. **Da Incorporação Imobiliária: Implementação do Direito Fundamental à Moradia**. 1. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2008.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Código Civil Interpretado**. São Paulo: Atlas, 2010.

WALD, Arnaldo. **Obrigações e contratos**. 14. Ed. São Paulo: RT, 2000.