



**INSTITUTO FEDERAL  
SANTA CATARINA**

**CÂMPUS FLORIANÓPOLIS  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL  
CURSO SUPERIOR DE ENGENHARIA CIVIL**

**DAVID PEDRO WILLEMANN**

**A Sociedade de Propósito  
Específico – SPE no setor da  
construção civil**

Florianópolis, 2019.

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE  
SANTA CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL  
CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL**

**DAVID PEDRO WILLEMANN**

**A SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO - SPE NO SETOR DA  
CONSTRUÇÃO CIVIL**

**FLORIANÓPOLIS, 2019.**

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE  
SANTA CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL  
CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL**

**DAVID PEDRO WILLEMANN**

**A SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO - SPE NO SETOR DA  
CONSTRUÇÃO CIVIL**

Trabalho de Conclusão de Curso  
submetido ao Instituto Federal de  
Educação, Ciência e Tecnologia de Santa  
Catarina como parte dos requisitos para  
obtenção do título de Engenharia Civil.

Professora Orientadora: Juliana Guarda  
de Albuquerque, Mestre

**FLORIANÓPOLIS, 2019.**

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

WILLEMANN, DAVID PEDRO WILLEMANN  
A SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO - SPE NO SETOR  
DA CONSTRUÇÃO CIVIL / DAVID PEDRO WILLEMANN WILLEMANN ;  
orientação de JULIANA GUARDA DE ALBUQUERQUE ALBUQUERQUE.  
- Florianópolis, SC, 2019.  
57 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal  
de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado  
em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico  
de Construção Civil.  
Inclui Referências.

1. Sociedade de Propósito Específico . 2. Empreendimento.  
3. Construção Civil. I. ALBUQUERQUE, JULIANA  
GUARDA DE ALBUQUERQUE. II. Instituto Federal de Santa Catarina.  
Departamento Acadêmico de Construção Civil.  
III. Título.

**A SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO - SPE NO SETOR DA  
CONSTRUÇÃO CIVIL**

**DAVID PEDRO WILLEMANN**

Este trabalho foi julgado e adequado para obtenção do Título de Engenheiro em Engenharia Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso de Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 03 de DEZEMBRO de 20 19.

Banca Examinadora:

  
\_\_\_\_\_  
Juliana Guarda de Albuquerque, Mestre

  
\_\_\_\_\_  
Juliana Bonacorso Dorneles, Mestre

  
\_\_\_\_\_  
João Alberto da C. Ganzo Fernandez, Doutor

*Com todo meu amor e admiração, dedico este trabalho a minha esposa Rosana, ao meu pai Guilherme, a minha mãe Teresinha, ao meu sogro James e minha sogra Isolete que sempre me apoiaram nessa longa jornada e entenderam as minhas diversas ausências para que este momento fosse possível.*

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, sou extremamente grato à minha esposa Rosana por todo o apoio e paciência. Sei que ela não mediu esforços para que este sonho se realizasse, e, sem a compreensão, ajuda e confiança dela não seria possível hoje.

Com muito carinho a minha família, aos meus amados pais pessoas exemplares, batalhadoras, guerreiras, que me inspiram a ser o que sou hoje, e chegar onde cheguei, sempre com a consciência de que nunca é o bastante e que ainda preciso crescer e aprender muito.

Aos meus colegas de trabalho da Graziano Administração de Bens e da Empreiteira Strutturare pelo crescimento profissional e companheirismo e principalmente pela ajuda na disponibilização dos dados para a realização deste trabalho.

À orientadora professora Juliana Albuquerque pela paciência na orientação e incentivo que tornaram possível a conclusão deste trabalho.

Aos membros da banca examinadora pela disponibilidade de participar e pelas contribuições pessoais prestadas.

A todos os professores do curso de Engenharia Civil da UDESC, UNISUL e IFSC, que foram tão importantes na minha vida acadêmica e evolução pessoal.

Agradeço aos amigos que participaram direta ou indiretamente para a conclusão deste trabalho.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AFAC – Adiantamento para Futuro Aumento de Capital  
CC – Código Civil  
CDC – Código de Defesa do Consumidor  
CEP – Código de Endereçamento Postal  
CF – Constituição Federal  
CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica  
COFINS – Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social  
CPF - Cadastro de Pessoa Física  
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido  
EI – Empresa Individual  
EIRELI – Empresa Individual de Responsabilidade Limitada  
EPP – Empresa de Pequeno Porte  
FRJ – Fundo de Reparelhamento do Judiciário  
IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano  
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica  
ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis  
LTDA - Limitada  
ME - Microempresa  
MEI – Microempreendedor Individual  
MP – Medida Provisória  
PA – Patrimônio de Afetação  
PASEP – Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público  
PIS – Programa de Integração Social  
RET – Regime Especial de Tributação  
RG - Registro Geral  
SA – Sociedade Anônima  
SPE – Sociedade de Propósito Específico

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	11
1.1	Objetivos.....	13
1.1.1	Objetivo geral .....	14
1.1.2	Objetivos específicos.....	14
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	15
2.1	Sociedade de Propósito Específico.....	15
2.2	Formas Societárias no Ordenamento Jurídico Brasileiro.....	16
2.2.1	Sociedade Simples.....	16
2.2.2	Sociedade Limitada (Ltda.).....	16
2.2.3	Sociedade em Nome Coletivo .....	19
2.2.4	Sociedade em Comandita Simples .....	19
2.2.5	Sociedade Anônima (SA) .....	20
2.2.6	Sociedade em Conta de Participação.....	21
2.3	Empresas Individuais .....	22
2.3.1	Atividade Empresarial.....	23
2.3.2	Empresário .....	24
2.3.3	Empresário Individual – EI.....	24
2.3.4	Microempreendedor Individual – MEI .....	25
2.3.5	Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI.....	26
2.3.6	Definição de Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP).....	27
2.4	Incorporação Imobiliária .....	29
2.4.1	Modalidades de Construção nas Incorporações .....	31
2.5	Patrimônio de Afetação (PA).....	31
2.6	Regime Especial de Tributação (RET) na construção civil .....	33
2.7	Constituição da SPE .....	34

2.8	A SPE sob a Égide da Lei Complementar 128 de 2008 .....	35
2.9	Consequências jurídicas e contábeis da constituição da SPE.....	38
2.10	Motivos que levam a SPE a ser utilizada no setor imobiliário.....	40
3	METODOLOGIA .....	41
4	APRESENTAÇÃO DOS DADOS .....	44
5	CONCLUSÃO .....	51
	REFERÊNCIAS .....	53

## RESUMO

A Sociedade de Propósito Específico (SPE) constitui um instrumento de segregação patrimonial nas incorporações imobiliárias. A SPE, por sua vez, embora tenha surgido, nominalmente, na legislação brasileira apenas com a Lei n.º 11.079/2004, que regula as Parcerias Público Privadas, teve seu conceito adotado pela iniciativa privada, pois, dentre outras razões, acabou facilitando a fiscalização do negócio por parte de investidores e parceiros envolvidos. A SPE caracteriza uma estrutura negocial que engloba interesses e recursos de duas ou mais pessoas para a consecução de empreendimento de objeto específico e determinado, mediante a criação de uma nova sociedade com personalidade jurídica distinta de seus sócios, que podem ser pessoas físicas ou outras pessoas jurídicas. Através desta pesquisa pôde-se concluir que a utilização da SPE na Incorporação Imobiliária é de extrema importância, pois, dentre outros motivos, esta faz com que o empreendedor tenha um mínimo de segurança jurídica nesse ambiente instável que ainda é a economia brasileira, motivo pelo qual os empresários do ramo da construção civil estão optando por este tipo societário. Para tanto utilizou-se de uma pesquisa qualitativa, descritiva, bibliográfica para analisar o referencial teórico e a legislação pertinente à constituição da SPE, bem como as consequências jurídicas e contábeis desta. Para associar a teoria com a prática, uma empresa do ramo da construção civil, atuante na região de Florianópolis, foi objeto deste estudo.

**Palavras Chave:** Sociedade de Propósito Específico (SPE), Empreendimento, Construção Civil.

## ABSTRACT

The Specific Purpose Society – SPS is an equity breakdown instrument in real estate developments. SPS emerged in Brazil after the creation of Law No. 11.799/2004 which regulates Public Private Partnerships. Its concepts have been adopted by private initiatives because, among other reasons, it facilitates the business oversight by investors and partners involved. SPS characterizes a business structure that encompasses the interests and resources of two or more people for the accomplishment of a specific and determined project, through the creation of a new company with different legal aspects from that of its partners, which may be individuals or other legal entities. The purpose of this work is to understand why construction entrepreneurs are choosing this kind of partnership. Through the research, it can be concluded that the utilization of SPS in a real state incorporation is vital since it gives the entrepreneur minimal legal security in this unstable environment as in the current Brazilian economy. For this reason, qualitative, descriptive, bibliographical research has analyzed the theoretical framework and the legislation relevant for SPS constitution, as well as its legal and accounting effects. In order to associate theory and practice, a construction company which operates in Florianópolis and employs the SPS concepts was the object of this study.

**Keywords:** Specific Purpose Society (SPS), Enterprise, Construction Industry.

## 1 INTRODUÇÃO

A ENCOL nas décadas de 60 a 90 foi a empresa brasileira que apresentou grande crescimento e se destacou no mercado imobiliário, sendo considerada um exemplo de modernização no planejamento, construção e venda de imóveis. No entanto, em meados da década de 90, a empresa começou a apresentar instabilidade e declínio. Reduziu e paralisou obras, vindo a falir em 1999, com mais de setecentos prédios em construção onde a maioria já estavam comercializados. Esse foi o maior caso de falência de uma organização não financeira brasileira, acabando com o sonhos e direitos de milhares de pessoas que haviam adquirido esses imóveis (SANTANA, 2012).

No Brasil já existia desde 1964 a regulamentação das incorporações imobiliárias e dos condomínios em edificações, que aconteceu com a publicação da Lei 4.591/1964, trazendo segurança jurídica àqueles que adquirirem imóveis provenientes de incorporações imobiliárias, como também, faz algum tempo, o Novo Código Civil (2002) e o Código de Defesa do Consumidor (1990). Infelizmente não havia uma proteção das receitas pagas pelos adquirentes de incorporação imobiliária, onde muitas vezes essas receitas, que possuíam destinação específica, eram desviadas de sua finalidade, não sendo utilizadas para a conclusão da construção e tendo um encaminhamento segundo as conveniências do incorporador (CHALHUB, 2005).

Através de exemplos como o da Encol e por não existir garantias dos valores pagos pelos adquirentes que o governo brasileiro, ante os diversos litígios relativos ao direito de moradia, somado a inexistência de um instituto jurídico de prevenção ao direito dos adquirentes concebeu, com a edição da Lei 10.931/2004, o Patrimônio de Afetação (COSTA, 2014). Segundo Scherrer (2012, p.89) o Patrimônio de Afetação deve, “[...] segregar o patrimônio total da empresa e destinar a cada empreendimento um patrimônio próprio, de modo que os recursos fiquem afetados separadamente evitando-se assim o desvio de recursos de um projeto para outro”.

Apesar da criação de instrumento legal com objetivo de salvaguardar os direitos dos adquirentes nas negociações de incorporação imobiliária, cabe ao incorporador adotar, ou não, esse instrumento. Para incentivar a adoção do patrimônio de afetação foi formada uma sistemática de tributação específica para os empreendimentos que

têm o seu patrimônio afetado, o chamado regime especial de tributação (RET), por meio do qual os incorporadores têm atenuação de tributos incidentes sobre os empreendimentos que adotam o instituto da afetação patrimonial (SCHERRER, 2012).

O presente trabalho trata da utilização da Sociedade de Propósito Específico (SPE) nas Incorporações Imobiliárias. Segundo Fazano (2012), as sociedades para empreendimentos surgem do encontro de pessoas com o objetivo de constituir uma organização com o propósito de exploração de atividade ou área, para obtenção de lucro. Para desempenhar uma atividade empresarial tornando-se um empresário é indispensável, de acordo com o Código Civil (2002), estar habilitado civilmente, cumprindo os requisitos exigidos em lei, como a maior idade e a capacidade civil, e não se encontrar impedido legalmente.

De acordo com Castro e Rodrigues (2014), o conceito de Sociedade de Propósito Específico (SPE) está presente na prática das grandes empresas e pode ser utilizado pelas de menor porte. Importante frisar que não compreende uma forma legal de associação societária prevista na legislação atual.

A SPE nasce da celebração de um contrato de sociedade empresarial, com personalidade jurídica e autonomia patrimonial, sendo constituída especificamente para uma ação ou projeto. Geralmente a SPE é utilizada para grandes projetos de engenharia, com ou sem a participação do Estado, como, por exemplo, na construção de usinas hidroelétricas, redes de transmissão ou nos projetos de Parceria Público Privadas (PPP) ainda recentes no Brasil (CASTRO e RODRIGUES, 2014).

O mercado imobiliário é um ramo que vem sendo cada vez mais explorado no Brasil e a SPE surge com o objetivo de construir um único edifício e após sua finalização, extingue-se a sociedade. Dessa forma, tanto os incorporadores quanto os compradores possuem a garantia de que o patrimônio da empresa SPE não se “mistura” ao da empresa administradora, mantendo assim as dívidas e despesas separadas para cada empreendimento, não sendo possível que o administrador retire recursos de um empreendimento para terminar outro (COELHO, 2008).

Podemos destacar que neste tipo de sociedade a responsabilidade dos sócios pelas obrigações da sociedade limitada, assim como o próprio nome indica, está sujeita a limites. Se o patrimônio social é suficiente para responder pelo valor total das dívidas que a sociedade contraiu na exploração da empresa, os credores só poderão responsabilizar os sócios, executando bens de seus patrimônios individuais, até um certo montante (COELHO, 2008).

Para alcançar o objetivo de demonstrar a importância da utilização da SPE no ramo da construção civil, foi utilizada uma pesquisa qualitativa, envolvendo uma abordagem interpretativa e crítica do objeto em estudo, e que permitiu uma análise aprofundada da teoria e legislação pertinente. A técnica de pesquisa utilizada foi a bibliográfica, com estudos em diversos diplomas legais, doutrinas e artigos, todos estes que se fizeram necessários para a elucidação do contexto em que a Sociedade de Propósito Específico está inserida.

O presente trabalho iniciou com um estudo do que é uma SPE e as formas societárias que esta utiliza para sua criação. Em um primeiro momento o estudo foi dirigido à formalização das atividades empresárias, analisando as questões relevantes no Direito Empresarial e Societário, bem como as formas societárias existentes no ordenamento jurídico brasileiro, como a Sociedade Limitada, Sociedade Anônima, Sociedade em Conta de Participação e Sociedade em Comandita Simples. A razão do estudo destes tipos societários reside no fato de as Sociedades de Propósito Específico não constituírem um novo tipo societário, e sim, revestirem-se de uma das formas já existentes. Em seguida, a pesquisa analisa como ocorre na prática a constituição de uma SPE, a Legislação pertinente ao assunto, as consequências jurídicas e contábeis de se utilizar este tipo societário, além de dar resposta ao problema de pesquisa deste trabalho: por que os empresários do ramo da construção civil estão optando por este tipo societário?

## **1.1 Objetivos**

Diante do exposto, os objetivos do presente trabalho estão alinhados em analisar os aspectos teóricos e práticos que derivam da adoção desse formato societário – SPE – na Incorporação Imobiliária, analisando a proteção patrimonial contra os riscos da atividade empresarial, sobretudo no tocante ao seu planejamento tributário.

### 1.1.1 Objetivo geral

O objetivo geral deste estudo é conceituar e apresentar a sociedade de propósito específico no setor da construção civil e esclarecer as vantagens do seu uso.

### 1.1.2 Objetivos específicos

A partir deste objetivo geral, têm-se como objetivos específicos os seguintes:

- demonstrar as formas societárias que a Sociedade de Propósito Específico pode assumir;
- analisar o uso da Sociedade de Propósito Específico na construção civil;
- apresentar uma empresa do ramo da construção civil na forma de Sociedade de Propósito Específico

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Na fundamentação teórica apresenta-se o ponto de vista de autores sobre o assunto em questão. Com isso, pretende-se proporcionar bases científicas com a finalidade de oferecer credibilidade ao presente trabalho de conclusão de curso.

### 2.1 Sociedade de Propósito Específico

A Sociedade de Propósito Específico (SPE) pode ser composta por pessoas físicas e/ou jurídicas, que compreende em seu objetivo uma atividade específica e determinada, podendo ter um prazo definido ou não (BORBA, 2008).

O artigo 981 do Código Civil (2002), em seu parágrafo primeiro, é o dispositivo legal que autoriza expressamente a criação de Sociedades de Propósitos Específicos, uma vez que este prevê que as sociedades podem ser criadas para um ou mais negócios determinados, nestes termos:

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.

A SPE não forma um novo tipo societário, ela se constitui, sempre, por meio dos tipos previstos na legislação brasileira, podendo ser uma companhia de capital aberto ou fechado. Conforme Guimarães, (2002, p. 134), “À Sociedade de Propósito Específico, em si, não se pode conferir a qualidade de sociedade mercantil. Ela, na realidade, estará insculpida dentro de uma das formas societárias existentes no direito brasileiro.”

Portanto, devemos ressaltar que a SPE não possui personalidade jurídica, onde esta deve se revestir sob um dos modelos societários previstos no ordenamento jurídico brasileiro. Selecionado um desses modelos, este lhe confere a personalidade jurídica necessária, e portanto, deverá reger as normas que delimitam o tipo societário (BORBA, 2008).

## 2.2 Formas Societárias no Ordenamento Jurídico Brasileiro

Como mencionado anteriormente, o conceito de Sociedade de Propósito Específico (SPE) está presente tanto na prática das grandes como na das pequenas empresas. Os próximos tópicos abordam os tipos societário no ordenamento jurídico, uma vez que a SPE pode assumir diversas formas societárias.

### 2.2.1 Sociedade Simples

Para Negrão (2008), um dos tipos de sociedades existentes é a sociedade simples, a qual é formada por sócios de uma classe profissional estipulada, onde as mais comuns são as que abrangem atividades de cunho intelectual, artísticas, técnicas ou literárias. A sociedade simples é caracterizada quando diferencia a atividade empresarial da não empresarial, e possui inclusive, o papel de separar o objeto social da atividade, que será sempre não empresarial e o de atuar como molde para os demais tipos societários.

### 2.2.2 Sociedade Limitada (Ltda.)

A sociedade limitada pode ser constituída por duas ou mais pessoas capacitadas, formando firmas coletivas, sociedade com personalidade jurídica própria. Conforme Zanetti (2008, p. 22):

A sociedade limitada é um tipo de sociedade personificada formada através de um contrato plurilateral, com comunhão de escopo e organização, sob uma firma ou denominação social integrada pela palavra final: limitada ou pela abreviação “Ltda.”, que reúne sócios, pessoas físicas e/ou jurídicas, que não tem a qualidade de empresário individual e tem suas responsabilidades, em princípio, restritas ao valor de suas quotas sociais [...].

A quantidade mínima de sócios não é determinada pela Lei. De acordo com Zanetti (2008), o Código Civil (2002) não estabelece número máximo de sócios, mas restringe a dois o número mínimo para a formação do contrato social.

Para a constituição desta forma de sociedade é necessária a construção do contrato social, o qual é determinado por cláusulas e condições definidas pelos sócios, e para ter validade deve ser registrado na Junta Comercial da cidade onde está

localizada, ou caso não exista nela, o registro deve ser efetuado na cidade mais próxima (DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL, 2014).

Durante a elaboração do contrato social devem ser respeitadas algumas cláusulas obrigatórias, conforme cita Zanetti (2008):

- a) nome, RG e CPF, nacionalidade, estado civil, profissão e residência dos sócios, se pessoas naturais, e a firma ou a denominação social finalizada com o termo “limitada” ou “Ltda.”, número de identificação no registro de empresas, nacionalidade e sede dos sócios e o número de inscrição do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, se jurídica;
- b) denominação, objeto social, prazo de duração da sociedade;
- c) endereço completo da sede (tipo e nome de logradouro, número, complemento, bairro/distrito, município, unidade federativa e CEP) bem como o endereço das filiais;
- d) data de encerramento de seu exercício social quando não coincidente com o ano civil;
- e) capital da sociedade, expresso e em moeda corrente, podendo compreender qualquer espécie de bens, suscetíveis de avaliação pecuniária;
- f) a quota de cada sócio no capital social, a forma e o modo de integralizá-la;
- g) as pessoas incumbidas da administração da sociedade, e seus poderes e atribuições;
- h) qualificação do administrador não sócio, designado no contrato;
- i) a participação de cada sócio nos lucros e nas perdas;
- j) sua responsabilidade limitada;
- k) foro para o exercício e cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social ou indicar a eleição do júízo arbitral para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

Os sócios devem incluir, além das cláusulas obrigatórias, as que acharem necessárias para desenvolver a atividade empresarial, desde que não beneficie ou prejudique algum sócio, conforme determina o artigo 1.008 do Código Civil (2002): “é nula a estipulação contratual que exclua qualquer sócio de participar dos lucros e das perdas”.

Toma-se o cuidado de verificar a legalidade e não somente a conveniência das cláusulas contratuais. Durante a elaboração do contrato social devem ser respeitadas algumas cláusulas obrigatórias, de acordo com Zanetti (2008):

- a) subordinar o exercício da ação social, dirigida contra os administradores com a condição preliminar ou autorização da assembleia dos sócios, ou ainda quando antecipadamente exista a renúncia a essa ação;
- b) estipular a irrevogabilidade do administrador, de forma contrária ao princípio da sua revogação por decisão dos sócios;
- c) derrogar a obrigação da apresentação anual das contas;
- d) derrogar o direito que todo sócio tem de, por escrito, formular questões ligadas à ordem do dia na realização das assembleias;
- e) derrogar o direito de os sócios analisarem o balanço patrimonial e resultado econômico;
- f) privar os sócios de seu direito de participar das decisões tomadas em assembleia e de ser representado;
- g) autorizar a emissão de valores mobiliários;
- h) obrigar um sócio a subscrever um aumento de capital que tenha sido decidido por uma certa maioria dos demais sócios.

Zanetti (2008) explica que o tempo de existência da sociedade deve estar definido no contrato social, pois a sociedade poderá ser por tempo determinado ou indeterminado. De acordo com os artigos 1.150 e 1.151 do Código Civil (2002), o contrato social deve ser levado à registro no órgão competente para ser reconhecido e o prazo máximo para registro é de trinta dias após o início da atividade.

Quando ocorre a inclusão de novos sócios na sociedade, estes estão obrigados a honrar as dívidas sociais, mesmo que anteriores ao seu ingresso. Em algumas situações os sócios poderão responder solidariamente com os seus bens particulares, caso ocorra a liquidação da empresa e os ativos não forem suficientes para quitar os débitos, conforme artigo 1.003 do Código Civil (2002):

A cessão total ou parcial de quota, sem a correspondente modificação do contrato social com o consentimento dos demais sócios, não terá eficácia quanto a estes e à sociedade.

Parágrafo Único. Até 2 (dois) anos depois de averbada a modificação do contrato, responde o cedente solidariamente com o cessionário, perante a sociedade e terceiros, pelas obrigações que tinha como sócio.

Souza (2002) explica a necessidade de constar no contrato social os sócios e se a sociedade é dividida por quotas de responsabilidade limitada ou ilimitada, pois é de grande valia para eles em caso de falência.

Existe a responsabilidade do sócio de efetuar o pagamento de sua quota até a integralização do capital social. Decorrido este ato, o sócio nada mais deve para a sociedade e por isso nada pode ser exigido dele por terceiros, pois de acordo com o artigo 1.052 do Código Civil (2002), o sócio não é responsável pelas dívidas sociais, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. Acontecendo a saída de um dos sócios, por exclusão ou por falecimento, os remanescentes e seus herdeiros podem continuar com as atividades empresariais, desde que o contrato social não fale o contrário.

### 2.2.3 Sociedade em Nome Coletivo

De acordo com o artigo 1.039 do Código Civil (2002), a Sociedade em Nome Coletivo é o “único tipo societário com responsabilidade solidária, sendo constituída por uma única espécie de sócio (sócio com responsabilidade solidária e ilimitada), sob firma ou razão social. É uma sociedade de pessoas.”

Para Mamede (2010), a Sociedade em Nome Coletivo é constituída por só uma categoria de sócios, onde todos respondem ilimitada e solidariamente pelas responsabilidades da sociedade, sendo que a principal característica deste tipo de sociedade é a responsabilidade ilimitada de todos os sócios. No caso de execução dos bens dos sócios, esta só é possível quando não há bens da sociedade ou estes não se mostrem suficientes para o pagamento das obrigações sociais.

Importante frisar que todos os sócios podem administrar a sociedade, exceto em casos de designação no contrato social, quando o gerente é nomeado e somente ele pode fazê-lo. Na omissão do contrato social, presume-se que todos os sócios podem geri-la. Por fim, a firma ou razão social pode conter por extenso os nomes dos sócios ou o nome abreviado de um, acompanhado da expressão companhia (MAMEDE, 2010).

### 2.2.4 Sociedade em Comandita Simples

Os comanditados são pessoas físicas, responsáveis de modo solidário e ilimitado pelas obrigações sociais adquiridas e os comanditários são os sócios responsáveis somente pelo valor de sua quota. A Sociedade em Comandita Simples encontra suporte no artigo 1.045 do Código Civil (2002).

Gomes (2012, p. 122) complementa que:

[...] sem prejuízo da faculdade de participar das deliberações da sociedade e de lhe fiscalizar as operações, o sócio comanditário não pode praticar nenhum ato de gestão nem ter o nome na firma social, sob pena de ficar sujeito às responsabilidades próprias de sócio comanditado.

Mamede (2010), frisa que o Código Civil (2002) explica que são empregadas às sociedades em comandita simples as normas da sociedade em nome coletivo, e subsistindo falhas, as normas das sociedades simples.

O código ainda expõe que em decorrência de os sócios comanditados serem os responsáveis pela gestão da sociedade, há a necessidade de estes serem pessoas naturais.

#### 2.2.5 Sociedade Anônima (SA)

As sociedades anônimas estão previstas no artigo 1.088 do Código Civil (2002), o qual afirma que na sociedade anônima ou companhia, o capital divide-se em ações, e a obrigação de cada sócio ou acionista se limita ao preço da emissão das ações que subscrever ou adquirir. Importante apontar que a sociedade anônima é regida por Lei especial, sendo utilizado este código somente nos casos omissos (Código Civil, Art. 1.089, 2002). Portanto, esse tipo societário é regido por Lei própria, Lei nº 6.404/1976, a qual foi atualizada pela Lei nº 11.638/2007. Elabora-se um estatuto social para esse tipo de sociedade, o qual deve ser debatido em assembleia, em primeira convocação, com a presença de subscritores que representem no mínimo a metade do capital social, ou em segunda convocação com qualquer número. Finalizadas as formalidades legais, e não havendo oposição, com percentual que represente mais da metade do capital, o presidente da assembleia geral de constituição declara constituída a companhia.

O estatuto social deverá conter, necessariamente, o seguinte:

- a) denominação social;
- b) prazo de duração;
- c) sede: município;
- d) objeto social, definido de modo preciso e completo;
- e) capital social expresso em moeda nacional;

- f) ações: número em que se divide o capital, espécie (ordinária, preferencial, fruição), classe das ações e se terão valor nominal ou não, conversibilidade, se houver, e forma nominativa;
- g) diretores: número mínimo de dois, ou limites máximo e mínimo permitidos; modo de sua substituição; prazo de gestão (não superior a três anos); atribuições e poderes de cada diretor;
- h) conselho fiscal estabelecendo se o seu funcionamento será ou não permanente, com a indicação do número de seus membros—mínimo de três e máximo de cinco membros efetivos e suplentes em igual número;
- i) término do exercício social, fixando a data (YOUNG, 2008, p 23).

Qualquer modificação estatutária necessária deve ser realizada em assembleia e transcrita em ata. Após o encerramento, deve ser levada a registro no mesmo órgão que registrou sua constituição (YOUNG, 2008).

Ao contrário dos acionistas minoritários, os majoritários e os administradores assumem pessoalmente pelos prejuízos que causarem à sociedade ou a terceiros, quando atuarem com culpa, dolo ou abuso do poder, nos casos em que a finalidade seja divergente ao interesse social. As ações são livremente negociadas, não existindo impedimento para entrada de novos sócios. Nos casos de óbito de sócio, seus sucessores poderão fazer parte do quadro societário da empresa (FINKELSTEIN, 2006).

#### 2.2.6 Sociedade em Conta de Participação

Nesta sociedade podem existir pessoas físicas ou jurídicas como sócios, os quais possuem objetivo comum de explorar uma determinada atividade, ficando a administração a cargo somente do sócio ostensivo, sendo esta a pessoa responsável pela realização da atividade empresarial (BERTOLDI, 2006).

De acordo com Requião (2008), o sócio ostensivo, administrador e responsável pela sociedade, responde pelos atos que praticar durante o exercício da sua atividade empresarial, não prejudicando os demais sócios, os quais são denominados sócios ocultos. Estes não respondem pelos atos praticados pelo sócio ostensivo e não participam das negociações realizadas e possuem o direito de opinião nas tomadas de decisão.

Sem a necessidade de registro de contrato e de possuir personalidade jurídica, a SCP se diferencia das demais sociedades por não ter denominação ou firma social, patrimônio próprio ou sede social, conforme Neto (2008):

- a) não está sujeita a uma forma especial, sendo possível a prova de sua existência por qualquer meio em direito admitido;
- b) não tem firma ou razão social, porquanto quem age e apõe seu nome nas operações é um de seus sócios, o sócio ostensivo apenas;
- c) não se relaciona com ninguém;
- d) não tem personalidade jurídica;
- e) não tem capital nem autonomia patrimonial, visto pertencerem ao sócio
- f) ostensivo os recursos oriundos das contribuições dos sócios;
- g) não tem sede social;
- h) não tem órgãos de administração;
- i) não se liquida, resolvendo-se por uma prestação de contas do sócio ostensivo;
- j) não se sujeita a falência nem a insolvência civil.

Ao fim das atividades que foram propostas, os sócios prestarão contas dos bens ou recursos adquiridos na constituição e na vigência da sociedade, sendo devolvida a cada um a parte correspondente (REQUIÃO, 2008).

Concluído o estudo sobre as formas societárias, faz-se necessária a análise das empresas individuais e o tratamento favorecido que é concedido às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

### **2.3 Empresas Individuais**

Quanto à formalização das atividades empresárias, pelo meio de um aprendizado detalhado das formas societárias em si, sendo elas a Sociedade Limitada, Sociedade em Nome Coletivo, Sociedade em Comandita Simples, Sociedade Anônima e a Sociedade em Conta de Participação, julga-se necessária a investigação de outras formas de constituição de empresas no direito brasileiro.

Em seguida são abordadas outras figuras instituídas no Código Civil (2002), através da análise da caracterização de Atividade Empresarial, Empresário, Empresários Individuais, Microempresários Individuais e das Empresas Individuais de Responsabilidades Limitadas.

As empresas individuais foram elaboradas diante da necessidade das sociedades de pessoas, pois muitas vezes existia o desejo de se constituir uma empresa, mas inexistia a expressa declaração de vontade para com o sócio. A constituição das empresas individuais foi um grande avanço na legislação brasileira, inicialmente criada pelo Código Civil (2002).

### 2.3.1 Atividade Empresarial

Não existe, segundo o Código Civil (2002), uma definição de empresa. Há autores, como Camilo (2008), que afirmam que a definição de empresa diz respeito à organização e repetição de atos por meio de trabalho alheio, material ou intelectual, visando o lucro, sendo considerada dessa forma um conjunto de fatores de produção comandado pelo empresário.

Na criação de uma empresa é necessário reunir alguns bens e formar um estabelecimento comercial, o qual é definido por Coelho (2008) como sendo o conjunto de bens reunidos pelo empresário para a exploração de sua atividade econômica, onde estarão armazenadas máquinas, equipamentos e mercadorias indispensáveis para o pleno funcionamento empresarial.

Os bens que compõem o estabelecimento podem ser corpóreos, aqueles que se caracterizam por ocupar espaço físico; ou incorpóreos, os quais são elementos: de identificação (nome e marca), bens industriais (patente de invenção, modelos de utilidade, registro de desenho industrial) e ponto comercial (CAMILO, 2008).

Conforme Coelho (2008), na organização do estabelecimento, o empresário agrega valor aos bens reunidos, pois enquanto esses bens permanecem vinculados à função da empresa, o conjunto atinge, no mercado, um valor superior à simples soma de cada um deles em separado. Sendo assim, na compra de uma empresa em atividade, o montante necessário seria maior do que comprar cada item separado e montar uma nova empresa.

É importante frisar que o patrimônio do empresário é distinto dos bens da empresa. Camilo (2008, p. 31), afirma que “[...] o estabelecimento comercial não se confunde com o patrimônio do empresário, ainda que seu patrimônio possa estar restrito ao estabelecimento comercial.”

### 2.3.2 Empresário

O artigo 966 do Código Civil (2002) define empresário como: pessoa que exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção de bens ou de serviços. O mesmo artigo, em seu parágrafo único, não considera empresário “quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.”

A pessoa física que atuar individualmente não será classificada como empresária, mas sim como autônoma (exemplo: professor, médico, engenheiro, etc.), porém se for uma clínica com vários médicos, por exemplo, legalmente constituída, pode ser considerada como uma empresa civilmente reconhecida (YOUNG, 2008).

A figura central dentro da organização é o empresário, pois é ele que dá o passo inicial para a concretização do objetivo da empresa, o qual é a obtenção do lucro no desenvolver da atividade (REQUIÃO, 2008).

De acordo com o artigo 972 do Código Civil (2002), “podem exercer a atividade de empresário os que estiverem em pleno gozo da capacidade civil e não forem legalmente impedidos”. Dependendo da atividade e do tamanho da organização, o empresário pode contratar colaboradores para lhe auxiliar no desenvolvimento da atividade escolhida.

### 2.3.3 Empresário Individual – EI

Ramos (2015) instrui que o empresário pode ser tanto um empresário individual, pessoa física que exerce de forma profissional uma atividade econômica organizada, bem como pode ser uma sociedade empresária, na qual há uma pessoa jurídica constituída na forma de sociedade, sendo que o objeto social passa a ser a exploração de uma atividade econômica de forma organizada.

Segundo o artigo 967 do Código Civil (2002), anterior ao início das atividades, há a necessidade da inscrição do empresário no Registro Público de Empresas Mercantis e determina alguns requisitos, sendo eles:

Art. 968. A inscrição do empresário far-se-á mediante requerimento que contenha:

- o seu nome, nacionalidade, domicílio, estado civil e, se casado, o regime de bens;

- a firma, com a respectiva assinatura autografa que poderá ser substituída pela assinatura autenticada com certificação digital ou meio equivalente que comprove a sua autenticidade, ressalvado o disposto no inciso I do § 1º do art. 4º da Lei Complementar no 123, de 14 de dezembro de 2006;
- capital;
- o objeto e a sede da empresa.

Mamede (2010) frisa que distintivamente do que ocorre com o registro de uma sociedade, eis que ali existe a criação de uma pessoa jurídica em separado da pessoa dos sócios, essa inscrição não cria outra pessoa ou outra personalidade jurídica, sendo o empresário a pessoa natural e a pessoa natural o empresário.

Ramos (2015, p. 39) determina a distinção entre o empresário individual e a sociedade empresária:

A grande diferença entre o empresário individual e a sociedade empresária é que esta, por ser uma pessoa jurídica, tem patrimônio próprio, distinto do patrimônio dos sócios que a integram. Assim, os bens particulares dos sócios, em princípio, não podem ser executados por dívidas da sociedade, senão depois de executados os bens sociais. [...] O empresário individual, por sua vez, não goza dessa separação patrimonial, respondendo com todos os seus bens, inclusive os pessoais, pelo risco do empreendimento.

Sendo assim, a responsabilidade dos sócios de uma sociedade empresária deverá ser subsidiária, pois há a necessidade de extinção do patrimônio da sociedade para posterior responsabilização de seus sócios; ao mesmo tempo que a responsabilidade do empresário individual é de forma automática.

Por fim, Ramos (2015) confirma, que o empresário individual, responde com todos os seus bens pessoais por dívidas contraídas no exercício da atividade econômica e não usufrui de nenhuma limitação de responsabilidade, uma vez que fica configurada a confusão patrimonial.

#### 2.3.4 Microempreendedor Individual – MEI

Microempreendedor Individual (MEI) consiste em uma nova “categoria” de empresário, de acordo com Pedro (2011). A Lei Complementar n. 123/2006 criou o Simples Nacional com o objetivo inicial de unificar a arrecadação dos tributos para as Microempresas e Empresas de Pequeno Porte. Esta Lei foi editada pela Lei Complementar nº 128/2008, a qual propõe regularizar os trabalhadores informais, diminuindo o custo e a burocracia, culminando na criação da figura do Microempreendedor Individual.

Hammes (2018, p. 154) faz considerações importantes sobre a política pública, a qual foi um dos motivos de criação do MEI:

Portanto, se, de um lado os argumentos para a aprovação da figura do MEI no Brasil sustentam a figura do MEI no sentido de transmitir uma imagem social e inclusiva do instituto, provocando a formalização de pequenas atividades empresariais, concedendo-lhe cobertura previdenciária, além de outros benefícios gozados pelos empreendedores formalizados, há por outro lado, argumentos que levam a concluir que esta política pública nacional é consequência de um contexto global e está diretamente relacionado ao regime de acumulação flexível do capital, que se manifesta no território global.

Para Pedro (2011), o Microempreendedor Individual não pode ser confundido com o Empresário Individual, apesar das semelhanças. Ele sustenta que o faturamento do MEI é até o limite de R\$ 81.000,00 (Oitenta e um mil reais) em um exercício financeiro e que opte pelo regime do Simples Nacional, conforme alteração dada pela Lei Complementar nº 155/2016.

Hammes (2018) declara que o MEI é uma novidade do sistema tributário e se distingue da ME e da EPP:

[...] de acordo com a própria Lei Complementar nº 123, o MEI, em termos de porte é uma modalidade de ME, pois seu faturamento é anterior ao da ME, enquanto a figura do EI e da EIRELI podem se enquadrar como ME, EPP ou, se o faturamento for superior ao enquadramento da EPP, podem não se enquadrar em nenhuma das opções e, conseqüentemente não gozar dos benefícios do Simples Nacional, estabelecido pelo Estatuto Nacional da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte – Lei Complementar nº 123, de 2006. (HAMMES, 2018, p. 141)

No que se refere à natureza jurídica do Microempreendedor Individual, Hammes (2018, p. 141) defende que:

[...] a figura do MEI possui similaridade com a figura jurídica do EI, principalmente no que tange a sua natureza jurídica de não se constituir como pessoa jurídica. Tanto o EI quanto o MEI não constituem pessoa jurídica, apesar de estarem cadastrados para fins tributários com um Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

Da mesma forma, Gomes (2012) defende que o Microempreendedor Individual não deve ser considerado como uma forma diferenciada da atividade empresária, uma vez que seus privilégios legais decorrem do incentivo à atividade empresarial, instituídos pela Constituição Federal.

### 2.3.5 Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI

A EIRELI é o mais novo tipo societário brasileiro, criado com o advento da Lei nº 12.441, de 2011, a qual acrescentou o artigo 980-a ao Código Civil (2002), sendo que esse novo tipo societário trouxe a figura da Empresa Individual de

Responsabilidade Limitada e sua principal característica é possuir apenas um titular, o qual possui responsabilidade limitada ao valor do capital social sobre as suas obrigações (PINHEIRO, 2011).

Para Pinheiro (2011), a grande vantagem para a EIRELI é a limitação da responsabilidade, possibilitada pela separação ou afetação do patrimônio relacionado à referida pessoa jurídica. No momento da criação da EIRELI ocorre automaticamente a separação dos patrimônios, onde o patrimônio da empresa não mais será confundido com o patrimônio próprio da pessoa criadora.

### 2.3.6 Definição de Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP)

O artigo 170 da Constituição Federal – CF (1988) apresenta um título sobre a Ordem Econômica e Financeira, no qual são determinados os Princípios Gerais da Atividade Econômica do Estado, sendo que um desses é o de garantir o tratamento favorecido para as Empresas de Pequeno Porte que forem formalizadas sob as leis brasileiras e possuírem sede e administração no Brasil.

A CF apresenta em seu artigo 179 a previsão da obrigatoriedade do tratamento jurídico diferenciado e simplificado dado às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte:

Art. 179. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios dispensarão às microempresas e às empresas de pequeno porte, assim definidas em lei, tratamento jurídico diferenciado, visando à incentivá-las pela simplificação de suas obrigações administrativas, tributárias, previdenciárias e creditícias, ou pela eliminação ou redução destas por meio de lei.

Diante desta norma, o artigo 970 do Código Civil (2002) se adaptou e atendeu à deliberação criada pela legislação constitucional, ou seja, atualmente possuímos normas constitucionais e infraconstitucionais que buscam alcançar garantias de tratamento especial às micro e pequenas empresas, objetivando alcançar os princípios da ordem econômica e financeira do Brasil.

Mamede (2012) instrui que a Lei Complementar nº 123/2006, que é o Estatuto Nacional da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, expõe as normas gerais alusivas ao tratamento diferenciado e favorecido que deve ser conferido às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

Seguindo o mesmo pensamento, Requião (2012) elucida a definição trazida pelo Art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, na qual são consideradas Microempresas as sociedades empresárias, a sociedade simples e o empresário

referido no artigo 966 do Código Civil (2002), e da mesma forma, a entidade equiparada a esses tipos que for inscrita no Registro de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Importante frisar que a lei não possibilita à Sociedade Anônima de usufruir dos benefícios assegurados no Estatuto da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, uma vez que não pode ser privilegiada do Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições, conforme Art. 13, inciso X da Lei Complementar nº 123/2006.

O Art. 3º da Lei Complementar 123/2006 estipula ainda que para ser considerada Microempresa, deve auferir, em cada ano calendário, receita bruta igual ou inferior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e, para ser considerada Empresa de Pequeno Porte, deve auferir, em cada ano calendário, receita bruta superior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), condições obrigatórias para a utilização dos benefícios deliberados aos Microempresários e Empresários de Pequeno Porte.

Requião (2012) aponta que o conceito trazido pela Lei Complementar nº 123/2006 é o de receita bruta, a qual é o resultado do produto da venda dos bens e serviços nas operações por conta própria, do preço dos serviços prestados além do resultado nas operações em contas alheias, não podendo ser consideradas as vendas canceladas e os descontos concedidos.

O Art. 3º, §4º da Lei Complementar nº 123/2006 cita as hipóteses em que as sociedades não poderão usufruir dos benefícios previstos e instituídos pelo Art. 12 do Regime Especial Unificado de Arrecadação de Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional):

Art. 3º.

[...]

§4º Não poderá se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado previsto nesta Lei Complementar, incluído o regime de que trata o art. 12 desta Lei Complementar, para nenhum efeito legal, a pessoa jurídica:

I - de cujo capital participe outra pessoa jurídica;

II - que seja filial, sucursal, agência ou representação, no País, de pessoa jurídica com sede no exterior;

III - de cujo capital participe pessoa física que seja inscrita como empresário ou seja sócia de outra empresa que receba tratamento jurídico diferenciado nos termos desta Lei Complementar, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do caput deste artigo;

IV - cujo titular ou sócio participe com mais de 10% (dez por cento) do capital de outra empresa não beneficiada por esta Lei Complementar, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do caput deste

artigo;

V - cujo sócio ou titular seja administrador ou equiparado de outra pessoa jurídica com fins lucrativos, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite de que trata o inciso II do caput deste artigo;

VI - constituída sob a forma de cooperativas, salvo as de consumo; VII - que participe do capital de outra pessoa jurídica;

VIII - que exerça atividade de banco comercial, de investimentos e de desenvolvimento, de caixa econômica, de sociedade de crédito, financiamento e investimento ou de crédito imobiliário, de corretora ou de distribuidora de títulos, valores mobiliários e câmbio, de empresa de arrendamento mercantil, de seguros privados e de capitalização ou de previdência complementar;

IX - resultante ou remanescente de cisão ou qualquer outra forma de desmembramento de pessoa jurídica que tenha ocorrido em um dos 5 (cinco) anos-calendário anteriores;

X - constituída sob a forma de sociedade por ações.

XI - cujos titulares ou sócios guardem, cumulativamente, com o contratante do serviço, relação de pessoalidade, subordinação e habitualidade.

Mamede (2012) explica que, caso a Empresa de Pequeno Porte ou Microempresa se enquadrar em alguma das situações trazidas no Art. 3º, §4º da Lei Complementar nº 123/2006, esta obrigatoriamente será excluída do Regime Especial Unificado de Arrecadações, a partir do mês seguinte ao que ocorreu a situação que suspensória.

Necessário salientar que é vedado o benefício do Simples Nacional à Sociedade Anônima, ou seja, esta nunca será classificada como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte. Infe-re-se diante disso que a Sociedade de Propósito Específico constituída por Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte somente deverá necessariamente ser Sociedade Limitada.

Conclui-se desta forma, que o Estatuto Nacional da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte alcançou em parte a desburocratização objetivada pela Constituição Federal, como declarado por Requião (2012) ao referir que a Lei Complementar nº 123/2006 manteve o espírito de proteção das pequenas unidades empresariais, através da redução dos procedimentos.

## **2.4 Incorporação Imobiliária**

A atividade imobiliária, conhecida popularmente como compra e venda de imóveis, compreende o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de

terceiros e administração de Centros Comerciais, Shopping Centers e Condomínios Residenciais (COSTA, 2000). Todo o imóvel designado a compra e venda é considerado uma unidade imobiliária, e esta não requer estar concluída, necessitando apenas estar incorporada no Cartório de Registro de Imóveis, para que se possa dar início à venda das unidades (FARIA, 2004).

Na atividade imobiliária o incorporador é a pessoa física ou jurídica que adquire terreno para construção e comercializa as frações ideais. Freitas (2004, p. 23) explica:

Considera-se incorporador a pessoa física, ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, se comprometa a vender ou efetive a venda de frações ideais do terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, 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 acerca do prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

A Instrução Normativa SRF nº 84 reforça este conceito de incorporação imobiliária como sendo:

Atividade exercida com a finalidade de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edifícios ou conjunto de edificações compostos de unidades autônomas. Essa atividade se caracteriza através do comprometimento ou da efetivação da venda de frações ideais de terreno que tenham por fim a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edifícios a serem construídos, ou em construção, sob o regime de condomínio, entendendo-se, como tal, a propriedade comum.

A Lei 10.931/04, dentre outras providências, instituiu regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

De acordo com a Lei 4.591/64, Art. 28, parágrafo único: “incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

No ramo imobiliário, a expressão incorporação imobiliária tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, com individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis, envolvendo a associação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a construção até sua conclusão (CHALHUB, 2005).

#### 2.4.1 Modalidades de Construção nas Incorporações

A doutrina apresenta duas modalidades de incorporações, as quais podem ser conceituadas, de acordo com Scavone (2014), como Construção por Empreitada, a preço fixo ou reajustável; e a Construção por Administração.

Contrato de Construção por Administração é aquele em que o construtor assume a execução de um projeto, por intermédio de remuneração fixa ou percentual sobre o custo da obra, sendo de responsabilidade do proprietário todos os encargos econômicos do empreendimento. Nesta modalidade de contrato de construção, o construtor-administrador contrai a direção e responsabilidade técnica de todos os trabalhos, atribuindo ao proprietário ou cliente o pagamento da construção e as especificações estruturais e de acabamento, dentre as adequadas à obra (MEIRELLES, 2013).

A incorporação de Construção por Empreitada é aquela em que os proprietários de terreno ou/e adquirentes das unidades subsidiam a obra que será realizada em seu nome, mas com a contratação de Empreiteira. Essa Modalidade de Incorporação ainda pode ser dividida em Preço Fixo ou Reajustável, sendo que na modalidade de Preço Fixo, o adquirente assume a responsabilidade de pagar determinado preço ao incorporador pela aquisição da sua unidade autônoma, sem ocorrer reajuste durante a construção. Na modalidade de Preço Variável, o adquirente assume a obrigação de pagar determinado preço inicial ao incorporador pela aquisição da sua unidade autônoma, o qual será reajustável conforme o custo da obra. Cada uma dessas modalidades apresenta prós e contras, sendo que a modalidade mais utilizada é a Construção por Empreitada, também conhecida como “a preço fechado”, sendo muito comum na venda de unidades autônomas na planta (SCAVONE, 2014).

#### **2.5 Patrimônio de Afetação (PA)**

Apesar da existência de lei específica sobre incorporação imobiliária no Brasil desde 1964, a qual regulamenta todo o processo e protege todos os direitos dos adquirentes, não havia a mesma proteção aos valores investidos pelos compradores de unidades autônomas de uma incorporação em caso de falência da empresa.

Essa proteção recebeu uma nova proporção com a chegada do Código de Defesa do Consumidor (CDC), instituído pela Lei 8.078/1990, dispondo este de uma visão mais social nas relações de consumo, na qual o papel do fornecedor e do consumidor passaram a ser mais claros com a definição mais precisa relativa aos direitos e deveres de cada um.

A Lei 10.406/2002, a qual institui o Novo Código Civil (CC), estabeleceu requisitos para o desenvolvimento de uma relação contratual: “I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei”. Esses pressupostos, comuns a todos os tipos de negociações, inclusive aos contratos de incorporação, não eram suficientes para assegurar o recebimento, pelo adquirente, do bem comprado por meio de negócio procedente de uma incorporação imobiliária.

Mesmo com o aparato jurídico da Lei 4.591/1964, da Lei 8.078/1990, da Lei 10.406/2002, inexistia uma garantia efetiva de que o incorporador entregasse ao adquirente o bem comercializado em caso de falência. Com a finalidade de resolver o problema, o governo editou a Medida Provisória (MP) 2.221/2001, a qual deixou sob responsabilidade do incorporador decidir se o patrimônio do empreendimento poderia ser afetado.

Afetação patrimonial nas incorporações imobiliárias pretende proteger relações jurídicas que requerem a constituição de bens patrimoniais que possuem uma destinação específica, sendo o mesmo autônomo, incomunicável com outros patrimônios e deles segregado, sendo estes os princípios que baseiam a teoria da afetação (PEREIRA, 1999).

A regulamentação da afetação patrimonial ocorreu em 02 de agosto de 2004, com a edição da Lei 10.931/2004, a qual determinou as normas sobre a possibilidade de afetação do patrimônio nas incorporações. Costa (2014) frisa que a Lei 10.931/2004, separa o patrimônio do incorporador do patrimônio da incorporação, tendo por base a necessidade da segurança jurídica para que o empreendimento incorporado seja executado, promovendo a inacessibilidade do patrimônio afetado, evitando sua venda ou utilização com finalidade diferente do que foi inicialmente proposto.

Caso o incorporador opte por adotar o patrimônio de afetação nos empreendimentos imobiliários, este precisa seguir algumas normas legais para a sua constituição, assim como para a sua extinção. A lei ainda prevê que o patrimônio de

um empreendimento poderá ser afetado a qualquer momento, porém se a contabilidade da obra não estiver sendo feita separadamente da contabilidade da incorporadora, terá uma grande probabilidade de não se conseguir fazer a afetação, sendo que deverão ser identificados e separados os bens, direitos e obrigações inerentes ao incorporador dos que cabem ao empreendimento que terá seu patrimônio afetado.

Costa (2014) salienta que as vantagens de adotar o patrimônio de afetação seriam: a segurança jurídica e o amparo que é dado ao adquirente; a segurança também para o incorporador; o aumento da credibilidade no incorporador; além da afetação ser aproveitada como elemento de convencimento junto ao adquirente; e os benefícios tributários procedentes da afetação.

No caso de a incorporação ter o seu patrimônio afetado, é possível ser admitido o Regime Especial de Tributação (RET) para aquele empreendimento, de acordo Lei 10.931/2004, tal qual haverá uma redução na carga tributária incidente.

Para Boscardin (2015), uma SPE pode ou não possuir um Patrimônio de Afetação específico, sendo que iniciá-la é uma opção dos incorporadores, assim como igualmente é possível a existência de Patrimônio de Afetação sem que a incorporação se manifeste através de Sociedade de Propósito Específico. A diferença entre o Patrimônio de Afetação e a SPE é que aquele complementa esta, se apresentando como uma garantia adicional aos compradores de que, em caso de falência dos sócios da SPE, o empreendimento não será afetado, uma vez que seu patrimônio é designado a garantir a finalização do empreendimento.

## **2.6 Regime Especial de Tributação (RET) na construção civil**

A Lei 10.931/2004 traz em seu Art. 1.º: “fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação”.

Em seu Art. 4.º, a Lei 10.931/2004 especifica que o RET une o pagamento de tributos federais, diminuindo as alíquotas incidentes sobre os mesmos. A distribuição dos 4% para o imposto e as contribuições federais listadas no art. 4.º da Lei

10.931/2004 está prevista no art. 8.º do mesmo normativo, sendo 1,26% para IRPJ, para o PIS/PASEP 0,37%, para a CSLL 0,66% e para a COFINS 1,71%. A unificação da cobrança dos quatro tributos federais simplifica a checagem dos relatórios fornecidos pela contabilidade, os quais e que serão analisados pela comissão de representantes (SCHERRER, 2012). Portanto, o RET beneficia as empresas que afetam o patrimônio, reduzindo a carga tributária incidente sobre o empreendimento.

O papel da contabilidade é fundamental para que todo o processo ocorra de forma satisfatória e seja exequível afetar o patrimônio e aderir ao RET, sendo esta a responsável por lançar todos os fatos a respeito do patrimônio afetado, proporcionando o controle e originando as informações necessárias aos diversos interessados.

## **2.7 Constituição da SPE**

Na constituição da SPE na forma societária empresária, se torna necessária a elaboração do contrato social ou o estatuto social, com cláusulas condizentes com a legislação que regulamenta o tipo societário escolhido, e após, deverá ocorrer o registro na Junta Comercial na cidade da sede da empresa. Operacionalizar essa medida é simples, onde o CNPJ é criado para a nova entidade, que passa a ter os registros de uma empresa comercial, tendo como diferencial o objeto social específico para aquela empreitada, sendo extinta após sua conclusão, ou renovada para um novo empreendimento (MAIA, 2010).

Comporta transcrever o artigo 1.150 do Código Civil (2002), que disciplina a matéria das sociedades empresárias:

Art. 1.150. O empresário e a sociedade empresária vinculam-se ao Registro Público de Empresas Mercantis a cargo das Juntas Comerciais, e a sociedade simples ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o qual deverá obedecer às normas fixadas para aquele registro, se a sociedade simples adotar um dos tipos de sociedade empresária.

Já a SPE constituída na forma de sociedade simples, deverá levar o seu ato constitutivo, que via de regra será o contrato social, a registro no Cartório de Registros Públicos de Pessoas Jurídicas, ao qual os seus atos registrares estão submetidos, conforme artigo 998 do Código Civil (2002), que disciplina a matéria: “Nos trinta dias

subsequentes à sua constituição, a sociedade deverá requerer a inscrição do contrato social no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede”.

A integralização do capital da SPE pode ser feita em dinheiro, bens móveis ou imóveis, sendo necessário valor econômico. Com a integralização do capital, as contribuições dos sócios passam a compor o patrimônio e a contabilidade desta sociedade é idêntica aos demais tipos societários. A partir da determinação do contrato social, a responsabilidade dos sócios é definida. Sendo uma Ltda., o valor das quotas é restrito, sendo que todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. Já na anônima, será limitada ao preço de emissão das ações subscritas. Assim explica Câmara (2004, p. 24):

O capital divide-se em cotas iguais ou desiguais, cabendo uma ou diversas a cada sócio. Pelos bens conferidos ao capital social respondem solidariamente todos os sócios, até o prazo de cinco anos da data do registro da sociedade. Assim cada empreendimento possui seu próprio patrimônio, não se misturando com o do incorporador ou de outras obras.

Na questão tributária a SPE se enquadra como as demais sociedades, tendo como opções o lucro presumido, real ou arbitrado. Este tipo de sociedade visa resguardar o incorporador e oferecer garantia aos adquirentes, sendo este o motivo de grande utilização no setor imobiliário. Adotando a utilização de uma SPE no empreendimento, todos os envolvidos, desde o comprador até a instituição financeira, possuem a tranquilidade de que o único risco provém da própria obra (FAZANO, 2012).

## **2.8 A SPE sob a Égide da Lei Complementar 128 de 2008**

A Lei Complementar nº 128/2008 modificou o Estatuto Nacional da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, ao introduzir a figura da Sociedade de Propósito Específico constituída por Microempresas e Empresas de pequeno Porte optantes do Simples Nacional, sendo de grande relevância jurídica.

De acordo com Castro (2014), as SPE constituídas de pequenos negócios optantes pelo Simples Nacional são empresas que aumentam a competitividade de suas sócias, por intermédio da conjunção de esforços para compra, revenda e promoção tanto no mercado interno quanto no externo.

Em síntese, Castro (2014) explica que a principal finalidade da Sociedade de

Propósito Específico é a parceria para execução dos objetivos comuns e específicos. Para melhor compreensão das particularidades da SPE formada por ME e EPP, torna-se primordial o estudo do Art. 56 da Lei Complementar nº 128/2008. O caput deste artigo informa que as Microempresas e Empresas de Pequeno Porte que forem optantes do Simples Nacional podem realizar negócios de compra e venda de bens, tanto para o mercado nacional quanto para o internacional pelo intermédio de uma Sociedade de Propósito Específico.

Entretanto, o parágrafo primeiro informa que a SPE não poderá ser integrada por pessoas jurídicas não optantes do Simples Nacional, quer dizer, existe a imposição legal e específica de comprovação da utilização do Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte. Neste sentido, infere-se a exclusão da Sociedade Anônima, uma vez que esta é constituída por ações, por exemplo.

O inciso segundo do parágrafo segundo deste artigo traz as finalidades das Sociedades de Propósito Específico constituídas por ME ou EPP:

- [...] II – terá por finalidade realizar:
  - a) operações de compras para revenda às microempresas ou empresas de pequeno porte que sejam suas sócias;
  - b) operações de venda de bens adquiridos das microempresas e empresas de pequeno porte que sejam suas sócias para pessoas jurídicas que não sejam suas sócias;
- III – poderá exercer atividades de promoção dos bens referidos na alínea b do inciso II deste parágrafo;
- IV – apurará o imposto de renda das pessoas jurídicas com base no lucro real, devendo manter a escrituração dos livros Diário e Razão;
- V – apurará a Cofins e a Contribuição para o PIS/Pasep de modo não-cumulativo;
- VI – exportará, exclusivamente, bens a ela destinados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que dela façam parte;
- VII – será constituída como sociedade limitada;
- VIII – deverá, nas vendas às microempresas ou empresas de pequeno porte que sejam suas sócias, observar preço no mínimo igual ao das aquisições realizadas para revenda; e
- IX – deverá, nas vendas de bens adquiridos de microempresas ou empresas de pequeno porte que sejam suas sócias, observar preço no mínimo igual ao das aquisições desses bens. [...]

Destaca-se ainda nesta modalidade de Sociedade de Propósito Específico a vedação de que a Microempresa e ou Empresa de Pequeno porte não podem participar, de forma paralela, de mais de uma Sociedade de Propósito Específico, conforme previsto no Art. 56, §4º da Lei Complementar n. 128/2008. Observado tal impedimento, será possível a responsabilização solidária das Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte que forem sócias da Sociedade de Propósito Específico, conforme parágrafo sexto do mesmo diploma legal.

Santos e Carmona (2017) frisam que a participação das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte objetiva facilitar cada vez mais a circulação de produtos, serviços e tecnologias, expondo que a realidade jurídica destas empresas menores é marcado pelo associativismo, ou seja, na associação de objetivos para se alcançar um propósito comum.

O Art. 56, §5º da Lei Complementar nº 128/08, estabelece que a Sociedade de Propósito Específico não poderá ser filial, sucursal, agência ou representação de pessoa jurídica com sede no exterior, ou ser criada sob a forma de cooperativas, ou participar do capital de outra pessoa jurídica, sendo impedidas às SPE formadas por Microempresas e Empresas de Pequeno Porte a prática de atividades de banco comercial, de investimentos e de desenvolvimento, a título de exemplo. Além disso, não poderá essa SPE ser decorrente de uma divisão ou desmembramento, de uma pessoa jurídica que tenha ocorrido nos cinco últimos anos, e finalmente, não poderá realizar nenhuma atividade que é proibida às ME e EPP optantes do Simples Nacional.

Fazano (2012) instrui que o tipo societário que for escolhido para embasar a Sociedade de Propósito Específico irá estabelecer as suas principais características, uma vez que são estas imposições legais que deverão ser verificadas. O autor ainda faz referência a responsabilização deste tipo societário:

Nessa linha de raciocínio, podemos dizer que uma vez provida de personalidade jurídica, a SPE, sob uma das formas societárias previstas na legislação brasileira, passa a responder pelos direitos e obrigações decorrentes da realização do empreendimento para o qual foi constituída, podendo, inclusive, ser acionada em juízo.

A formação do Capital Social e a responsabilização dos sócios da SPE instituída por Microempresas e Empresas de Pequeno Porte ocorrerá da mesma forma que as sociedades limitadas, ou seja, a responsabilidade de cada um dos sócios será restrita a valor de sua quotas, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil (2002).

Santos e Carmona (2017) ensinam que a SPE constituída por Microempresa e Empresa de Pequeno Porte possuem personalidade jurídica que autorizam a obtenção de financiamentos, o registro de patentes, emissão de notas fiscais, isto é, estão aptas a praticar os atos que concendem flexibilidade e vantagem competitiva, em esferas onde na maioria das vezes uma Microempresa sozinha não conseguiria. Apontam que a SPE formada por ME e EPP pode se comportar como

um instrumento de inclusão e promoção, uma vez que a participação de pequenas empresas no mercado pretende defender os direitos coletivos através da capacidade de anular os limites trazidos pelas grandes empresas, propiciando resultados positivos e um mercado equilibrado.

## **2.9 Consequências jurídicas e contábeis da constituição da SPE**

A constituição de uma SPE inicia com o registro do contrato na Junta Comercial, onde este deve conter todas as informações de uma sociedade mercantil via de regra, além de sua duração e o empreendimento que motivou sua constituição. Ao obter uma inscrição própria junto à Receita Federal, a SPE adquire automaticamente o dever de recolher tributos (MAIA, 2010).

Diante da característica de ser uma sociedade autônoma, onde o tipo societário é definido pelos sócios, a SPE pode adotar o regime tributário que lhe convier, observadas as regras legais, assim como as outras pessoas jurídicas. Desse modo, além das particularidades contábeis e de reconhecimento de receitas e despesas, a SPE poderá optar pelo Lucro Real ou pelo Lucro Presumido, contanto que a receita bruta anual não ultrapasse o limite estabelecido para esse fim. Resumindo, esses procedimentos representam duas formas diferentes de determinação da base de cálculo dos tributos obrigatórios pela pessoa jurídica (FAZANO, 2012).

A opção pelo regime tributário ocorre durante o ano corrente, sendo assim, aquele não pode ser alterado até o final do exercício e a distinção básica entre o regime do Lucro Real e o do Lucro Presumido é a forma de apuração e determinação da base de cálculo, uma vez que a alíquota do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), é igual no Lucro Real e no Lucro Presumido (FREITAS, 2004).

No Lucro Presumido, tanto o IRPJ como a CSLL apresentam como base de cálculo uma margem de lucro pré-fixada pela legislação. Nesse caso, o Fisco, deduzindo que parte dessa receita é lucro, estabelece um percentual sobre cada atividade. Dessa forma, fica dispensado o cálculo do lucro contábil efetivamente apurado, com exceção do lucro decorrente de casos específicos.

Ainda na forma de apuração da base de cálculo pelo lucro presumido, as despesas e custos operacionais da empresa não integram a base de cálculo dos tributos, a qual se dará pelo resultado entre a aplicação da alíquota de presunção (determinada pela legislação fiscal) sobre a receita obtida na atividade. Importante mencionar que a determinação da base de cálculo independe do resultado contábil (receitas menos despesas).

Diferentemente no regime do Lucro Real, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL equivale ao lucro contábil ajustado pelas adições e exclusões definidas pela legislação. Para tal regime, a empresa necessita registrar todas as suas despesas e custos para, assim, deduzi-las de sua receita, de acordo com autorização legal. Caso a empresa confira prejuízo fiscal ou base de cálculo negativa de CSLL, os referidos tributos não deverão ser recolhidos.

As opções acima também interferem na maneira como será calculado o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Nacional (COFINS). Para as empresas que optarem pelo Lucro Presumido, as contribuições relativas ao PIS e à COFINS serão ponderadas pelo regime cumulativo, o qual apresenta alíquota menor e não dá direito ao abatimento de créditos, com exceção das devoluções de venda, abatimentos ou vendas canceladas. Já para as empresas que adotarem o Lucro Real, o PIS e a COFINS serão calculados pelo regime não-cumulativo, no qual a alíquota total é maior, mas em compensação, a empresa terá a possibilidade de descontar despesas, como, por exemplo, insumos de produção, aluguéis e consumo de energia elétrica.

No Lucro Presumido o volume e o detalhamento das informações são menores, pois, o cálculo dos tributos é muito simplificado, não exigindo da empresa controles internos complexos. No Lucro Real, porém, a empresa se obriga a apresentar, ao Fisco, diversas declarações e controles.

A SPE poderá ainda constituir o Patrimônio de Afetação e, por meio deste optar pelo Regime Especial de Tributação.

## **2.10 Motivos que levam a SPE a ser utilizada no setor imobiliário**

As características anteriormente mencionadas demonstram que a SPE é, geralmente, empregada para afastar o risco financeiro da atividade desenvolvida, assim como simplificar a gestão e fomentar a governança entre os sócios, motivo pelo qual é amplamente utilizada em empreendimentos imobiliários, possibilitando a propensão de associação entre empresas com práticas e recursos complementares para a evolução de determinado empreendimento (CASTRO, 2014).

A SPE, bem como o PA, apresenta-se como uma solução jurídica encontrada para assegurar os adquirentes, em decorrência do ocorrido com a empresa Encol, citado anteriormente. Resumidamente, esses dois dispositivos jurídicos impossibilitam que recursos de empreendimentos diferentes se misturem e essa proteção atinge também os investidores que aplicam seus recursos em determinado empreendimento, propiciando assim mais segurança de retorno do capital investido, em decorrência da entrega do empreendimento garantida. Assim, ao se formar uma SPE, o único risco que todos os envolvidos irão correr é o decorrente da execução da própria obra. Apesar disso, caso o incorporador não afete o empreendimento esse não estará obrigado a seguir os limites e regras de retirada de recursos, durante o período de execução das obras, diferente do que ocorre se houver PA (PEREIRA, 1999).

Além dessa maior flexibilidade no manejo de recursos e receitas, provenientes do empreendimento, por ter objeto determinado e bem dimensionado, os sócios de uma SPE possuem uma visão mais ampla de qual papel nela visam desempenhar, sendo possível afirmar que uma SPE sempre terá um capital social apropriado ao seu objeto. Os custos de uma SPE poderão ser planejados antecipadamente e estarão menos sujeitos a variações do que numa sociedade por prazo indeterminado, evitando assim aportes de capital maiores em decorrência de má projeção. Havendo a opção pelo PA, além da constituição da SPE, obrigatoriamente os recursos captados pelo empreendimento afetado serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à respectiva incorporação (MAIA, 2010).

### 3 METODOLOGIA

A utilização de métodos científicos é essencial para a elaboração de um trabalho acadêmico. Para tanto, buscou-se bibliografias e visões de autores diferentes para saber qual o tipo de pesquisa que deveria ser utilizado para a elaboração deste trabalho.

Segundo Minayo (1993), a pesquisa pode ser considerada como uma atividade básica das ciências, sendo que esta utiliza ferramentas para a descoberta da realidade. Trata-se de uma atitude prática e teórica, a qual busca a definição de um processo inerentemente inacabado e permanente, agindo de forma a atrair o resultado mais próximo da realidade possível, utilizando-se de dados e teorias.

Partindo deste princípio, pretendeu-se elaborar uma pesquisa levantando-se dados das mais variadas formas, com o intuito de explorar e entender sobre o objeto desta pesquisa, e para tanto, utilizou-se uma pesquisa qualitativa. Segundo Silva e Menezes (2000, p. 20):

A pesquisa qualitativa considera que há uma relação dinâmica entre o mundo real e o sujeito, isto é, um vínculo indissociável entre o mundo objetivo e a subjetividade do sujeito que não pode ser traduzido em números. A interpretação dos fenômenos e a atribuição de significados são básicas no processo qualitativo. Não é necessário o uso de métodos e técnicas estatísticas, sendo o ambiente natural a fonte direta para coleta de dados e o pesquisador é o instrumento-chave. O processo e seu significado são os focos principais de abordagem.

Sendo assim, entende-se que a pesquisa qualitativa envolve uma abordagem interpretativa e crítica do objeto em estudo, ou melhor, significa que pesquisadores qualitativos analisam e estudam coisas em seu cenário natural, buscando interpretar e compreender os fenômenos e significados que as pessoas atribuem a ele.

Esta pesquisa também se caracteriza pelo caráter descritivo. Segundo Silva e Menezes (2000, p.21):

A pesquisa descritiva visa descrever as características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre variáveis. Envolve o uso de técnicas padronizadas de coleta de dados: questionário e observação sistemática. Assume, em geral, a forma de levantamento.

Para Vergara (2000), a pesquisa descritiva expõe as características de determinada população ou fenômeno, estabelece correlações entre variáveis e define sua natureza. Coloca ainda que a pesquisa não tem o compromisso de explicar os fenômenos que descreve, embora sirva de base para tal explicação. Mattar (1999)

complementa ao destacar a inter-relação com o problema de pesquisa, afirmando que a utilização desse tipo de pesquisa deverá ocorrer quando o propósito de estudo for descrever as características de grupos, estimando a proporção de elementos que tenham determinadas características ou comportamentos, dentro de uma população específica, descobrir ou verificar a existência de relação entre variáveis.

O tipo de pesquisa utilizado neste trabalho acadêmico foi a pesquisa bibliográfica. De acordo com Gil (1999), a pesquisa bibliográfica abrange fontes diversas, incluindo a leitura, análise e interpretação de livros, periódicos, textos legais, mapas e outros. Todo material recolhido segundo o autor, deve ser selecionado e então ser estabelecido um plano de leitura, dando mais autenticidade à pesquisa. Para isso, deve-se fazer uma leitura atenta e sistemática acompanhada de anotações e fichamentos que, eventualmente, poderão servir à fundamentação teórica. Para fazer uma boa pesquisa, este procedimento deve ser uma rotina tanto na vida profissional de pesquisadores e professores, como na vida dos estudantes.

Ainda segundo o autor, a pesquisa bibliográfica tem por objetivo conhecer as diversas contribuições científicas disponíveis sobre determinado tema, incluindo concordâncias, discordâncias e pontos de vista que agregam ao conhecimento, fornecendo suporte a qualquer tipo de pesquisa e auxiliando na definição do problema e nas demais etapas da pesquisa.

Com o intuito de atingir os objetivos propostos neste trabalho, foram utilizadas as metodologias de pesquisa que possibilitassem uma melhor compreensão do assunto tratado. Primeiramente, para compreender os casos nos quais são passíveis a constituição de uma nova sociedade com propósito específico, utilizou-se da pesquisa bibliográfica para entender sobre os procedimentos e normas legais. Segundo Marconi e Lakatos (2002), toda pesquisa deve basear-se em teoria, a qual serve como ponto de partida para uma investigação bem-sucedida de um problema. A teoria é utilizada para conceituar os tipos de dados a serem analisados e, para ser considerada válida, deve apoiar-se em fatos observados e provados, resultantes de pesquisa. A revisão bibliográfica dar-se-á por meio de livros, artigos, sites eletrônicos, revistas, para que assim se produza o embasamento teórico.

Segundo, no intuito de compreender a prática da constituição da sociedade específica, realizou-se a pesquisa exploratória, que se caracteriza por ser a SPE um assunto pouco conhecido. Conforme Gil (1996, p. 41), “estas pesquisas têm como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais

explícito ou a constituir hipóteses.” A pesquisa descritiva se faz presente também por tratar-se de assunto ainda pouco estudado, sendo assim, torna-se necessário uma melhor compreensão do assunto. Para Andrade (2005, p. 124), na pesquisa descritiva “os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados, sem que o pesquisador interfira neles.”

Necessária na abordagem do problema foi a utilização da pesquisa qualitativa, pois através desta foram feitas comparações e interpretações dos materiais obtidos. Segundo Richardson (1999), abordagem qualitativa de um problema, além de ser uma opção do investigador, justifica-se por ser uma forma adequada para entender a natureza de um fenômeno social.

Para a análise dos dados, a presente pesquisa utilizou, além do embasamento teórico, o estudo de caso, pois este, segundo Freixo (2010), envolve o estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos de maneira que se permita o seu amplo e detalhado conhecimento e por limitar-se a um ou pequeno grupo de indivíduos, considerados representativos da questão que se quer investigar. O autor ainda indica a entrevista como técnica de pesquisa, pois esta permite uma maior aproximação entre o pesquisador e os sujeitos da pesquisa. É nesse espaço que serão travadas relações de interação com a implicação do entrevistador e do entrevistado.

Sendo assim, analisou-se uma SPE do ramo da construção civil, que atua na região de Florianópolis, mas não quis ser identificada. Para tanto, utilizou-se uma entrevista não estruturada, chamada assim por se tratar de uma espécie de conversa com o entrevistado, o advogado da empresa, para verificar na prática o que foi visto na teoria. Nessa entrevista foram abordados tópicos como: características da SPE, vantagens da utilização da SPE no setor na construção cível e como funciona uma SPE, desde o seu registro na Junta Comercial até sua dissolução.

## **4 APRESENTAÇÃO DOS DADOS**

### **4.1 Empresa do Ramo da Construção Civil na Forma de SPE**

A Empresa X Administração LTDA ME foi fundada em 19 de agosto de 2011, no município de Florianópolis, estado de Santa Catarina. Há oito anos no mercado, a empresa atua em Florianópolis construindo apartamentos personalizados de alto padrão e salas comerciais que atendam investidores mais exigentes e dispostos a participar de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE). A empresa atua no ramo da construção civil como administradora das obras no sistema SPE. O modelo de negócio que o grupo segue, promove a construção do empreendimento a preço de custo para o investidor, sendo que do valor global de construção é cobrada uma taxa administrativa, a qual é variável dependendo do modelo da construção. Todos os serviços necessários à execução da obra e corpo técnico são subcontratados pela SPE formada.

### **4.2 Características da SPE**

A SPE foi criada pela Lei 11.079 de 30 de dezembro de 2004 para contemplar as Parcerias Público-Privadas, e contempla em seu Art. 9º a figura da Sociedade de Propósito Específico, que até então não existia. Ela não é efetivamente um tipo de sociedade, tanto que não está contemplada no Código Civil (2002), mas nem por isso não é regulada em lei. A SPE traz como grande característica um objetivo único, como o próprio nome diz, propósito específico, é criada para alcançar um objetivo. Diferente de uma sociedade tradicional, que vai ter “n” objetivos. A construtora padrão vai construir “n” empreendimentos e a SPE vai construir um único empreendimento, que é a razão pela qual foi constituída. Deve ser adotado um modelo de sociedade, onde normalmente o que se utiliza é o de Sociedade Limitada ou de Sociedade Anônima.

### 4.3 Vantagens da SPE

A principal vantagem deste modelo de operação – SPE – é a segurança jurídica que ela fornece ao administrador da obra e aos investidores, pois um empreendimento não se mistura com outros negócios do administrador. Então, se o administrador tem outros empreendimentos em andamento e venha ter qualquer tipo de problema em um desses empreendimentos, isso não repercute em outro. Da mesma forma ocorre com os investidores, sócios da SPE, se apresentarem qualquer tipo de problema, isso não impacta na SPE, a qual atribui segurança jurídica tanto para o administrador quanto para os sócios. O empreendimento então não é afetado por outras obras ou negócios realizados pelo administrador.

Outra vantagem é a redução tributária por não haver incidência de tributos na entrega das unidades, o que repercute na redução dos custos. Quando se compra um imóvel de uma incorporação tradicional, a incorporadora vai vender a sua unidade acrescida do custo tributário que ela tem pelo faturamento. No caso da SPE não é tratado como venda. Os quotistas não compram efetivamente um apartamento, eles entram como sócios de uma SPE, que tem como objetivo construir um empreendimento e ao final, ter direito a uma unidade. Nesse caso, não ocorre incidência tributária na transferência da SPE para o cotista/investidor. Não é tratado como venda. É uma atribuição de propriedade, a SPE entrega a unidade por conta da Cota de Capital que os quotistas/investidores possuem dentro da SPE.

Mais uma vantagem é que os quotistas/investidores têm ainda o acompanhamento físico e econômico do empreendimento, o que na incorporação tradicional não acontece. Os quotistas/investidores podem acompanhar através do conselho fiscal a evolução físico/financeira, que tem como integrantes os próprios sócios, analisando se todos os recursos arrecadados foram envolvidos 100% no empreendimento.

Outro diferencial é a possibilidade de isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Quando se compra um apartamento em uma incorporação tradicional, por exemplo, no momento de fazer a escritura, além dos custos de escrituração, há o custo com o ITBI, atualmente na ordem de 2% em Florianópolis. No caso da SPE, os sócios pessoas físicas podem solicitar a isenção do ITBI. Essa isenção não é automática. Deve ser solicitada e este procedimento naturalmente faz

com que a escritura demore um pouco mais. Importante frisar que uma escritura não está atrelada a outra. Atualmente, a Prefeitura de Florianópolis está levando em torno de 180 dias para entregar uma certidão de isenção de ITBI. A isenção é garantida pela Constituição Federal para esse tipo de operação, devendo-se apenas recolher os demais custos, que são: o fundo de reaparelhamento do Judiciário (FRJ) e os emolumentos no tabelionato e do registro de imóveis.

Para os sócios pessoa jurídica, essa isenção vai depender do tipo de empresa. Quando se tratar de uma administradora de bens, uma empresa onde se coloca o patrimônio imobiliário, seja para proteção, seja para redução tributária, ou até para facilitar depois da sucessão, não há direito à isenção. Caso o imóvel seja para uma empresa que tem outro tipo de atividade, que não a exploração imobiliária, também há a possibilidade de requerer a isenção.

#### **4.4 Modelo de Negócio**

O modelo de negócio SPE, ou seja, uma construção que não é uma incorporação tradicional, é feito por administração ou por preço de custo, e isto está regulamentado na Lei 4.591/1964 e, em seu Art. 58, trata de forma específica essa modalidade de construção, a qual é realizada de acordo com o cronograma físico e financeiro, exigindo assim, um projeto, um prazo de execução e todo o custo para realização dessa obra, onde esse custo está rateado, naturalmente, entre os quotistas do empreendimento.

O administrador é encarregado da construção mediante uma remuneração, que via de regra é um percentual sobre o custo total do empreendimento. Nesse caso, não há a figura do incorporador, e sim do administrador, que é responsável pela gestão do empreendimento, desde a sua concepção até a entrega das unidades para os quotistas. Há também a comissão de quotistas, mais conhecida como conselho responsável, formado somente por pessoas que são quotistas, eleitas, com a atribuição de fazer o acompanhamento físico e econômico da obra. Então esse é exatamente o modelo de negócio da SPE.

## 4.5 Registro da SPE

O Registro de uma SPE deve ser feito de acordo com o tipo societário escolhido. No caso de uma Sociedade Ltda., por exemplo, o registro deve ser feito conforme o tradicional de uma pessoa jurídica, ou seja, a constituição deve ser registrada na junta comercial, através do contrato social. Quando os sócios ingressam na SPE, existem as alterações contratuais e é quando serão feitas as atualizações do capital social através dos aportes que realizam para custear a obra. Além disso, tem a emissão do CNPJ na Receita Federal.

Importante mencionar que em 2019 a junta comercial implantou os processos exclusivamente digitais, não havendo mais processos físicos. Sendo assim, havendo necessidade de uma alteração contratual e, futuramente, na dissolução da SPE, não haverá necessidade de os sócios assinarem fisicamente. Será necessário ter o e-CPF, que é um certificado digital e a assinatura será digital. O certificado digital vai ser utilizado para a alteração contratual, para atualização do capital ou distrato social. Com isso, a junta cria um facilitador, onde a pessoa que estiver com *link* poderá de qualquer lugar fazer a alteração contratual ou o distrato no *site* da Junta Comercial, através do e-CPF.

## 4.6 Capital Social

Um item importante dentro da SPE é o Capital Social, o qual representa o custo total do empreendimento, que é o custo de terreno, mais o custo total da obra e o custo da administração. Inicialmente são registrados na construção da SPE um valor de capital e depois devem ser feitas as atualizações do valor de capital, que são baseadas nos aportes que os sócios fazem. Diante disso, os pagamentos mensais feitos pelos sócios da cota da obra naturalmente vão compor o valor do capital. Esse valor é contabilizado na contabilidade da SPE como AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital) e todos os valores aportados farão a composição do capital.

Caso ocorra alguma alteração contratual, esses AFACs devem ser incorporados ao ganho de capital da sociedade, realizados até aquela data, e caso

não ocorra nenhuma alteração no ano de exercício, tem-se um prazo máximo de 120 dias após o término do exercício para fazer essa atualização. Por exemplo: todos os aportes realizados em 2019 devem ser lançados até o final de abril do ano seguinte para incorporar ao capital da SPE. Esse prazo está definido no Parecer Normativo da Receita Federal 17/1984, portanto é obrigatório uma atualização contratual da SPE por ano, onde são contabilizados todos os aportes realizados. O que cada sócio aportou vai estar associado ao seu capital, a sua cota dentro da SPE. Após o término da obra, não ocorrem correções do custo da obra, ficando o valor nominal aportado pelo sócio. O que vai compor o valor do imóvel na declaração do imposto de renda vai ser o valor aportado na SPE, desde o primeiro pagamento até o final, mais os custos relativos à escritura. Dissolvendo a SPE, o custo para fazer a escritura será o ITBI, mais FRJ (Fundo de Reparcelamento do Judiciário) e emolumentos, salvo o cotista que conseguir a isenção do ITBI.

Então assim, quando acabarem todos os aportes e o empreendimento estiver finalizado, deve-se realizar a dissolução da SPE. Antes de fazer o distrato, que é o encerramento da SPE, faz-se a última alteração, então, com todos os aportes ao capital, e com isso, tem-se o total que cada cotista pagou para a SPE construir as unidades, sendo esse o valor que vai para a escritura individual de cada cotista. Importante lembrar que o total pago ao longo do tempo, naturalmente é o valor nominal, não tendo nenhum tipo de correção, pois não está indexado ao CUB ou a qualquer outro indexador. É o total que efetivamente o sócio pagou para a SPE e que compõe o custo sua unidade.

A SPE como pessoa jurídica está sujeita a todas as obrigações de uma empresa, tanto com relação à contabilidade, quanto com relação à tributação. A contabilidade tem que seguir o padrão regular da legislação como, por exemplo, fazer a entrega das obrigações, escrituração do livro diário, escrituração do livro razão, onde todos esses documentos devem ser perfeitamente elaborados para a segurança de todos. Com relação à tributação, como a SPE não tem um negócio comercial, ela não vende nada e não presta nenhum tipo de serviço, ela não tem uma tributação própria, exceto em duas situações: se ela mantiver recursos aplicados, ela possui uma sobra de caixa, onde ela recebe primeiro para depois fazer os gastos relacionados à obra, essa aplicação, esse rendimento da aplicação é tributado da SPE em uma alíquota de 24% entre imposto de renda e contribuição social, e a SPE como contratante de mão de obra que está executando o empreendimento, a Empreiteira por exemplo, é

responsável solidária pela tributação. Isso quer dizer que a SPE faz a retenção na fonte no momento do pagamento e repassa esse tributo ao fisco, até pela questão da solidariedade. A SPE não tem tributação própria, exceto sobre o rendimento da aplicação e sobre a retenção da mão de obra contratada e aplicada na obra.

#### **4.7 Comissão da SPE**

A comissão ou popularmente chamado de conselho fiscal, devido ao conceito de condomínio, é uma figura importante dentro da SPE para manter a segurança física e econômica de todos os cotistas, pois tem a obrigação de fazer a verificação dos custos e acompanhamento da obra. O conselho também tem o papel de verificar o balancete mensal, que tem escrituração contábil regular, todas as operações lastreadas em bancos, recebimentos dos aportes e pagamentos de todos os custos da obra com material e mão de obra. A movimentação bancária deve ser em conta própria da SPE, nada devendo ser movimentada na conta da administradora e todas as operações devem possuir nota fiscal.

O artigo 1.078 do Código Civil (2002) afirma que anualmente, toda sociedade, inclusive a SPE, está sujeita à aprovação das contas do administrador. Dessa forma, deve ser feita uma assembleia anual, sempre até o final de abril, para que o conselho apresente a todos os outros investidores o que foi verificado, o que acompanhou das contas e sugerir aprovação, com votação registrada em ata.

#### **4.8 Dissolução da SPE**

Com a obra concluída e o empreendimento pronto, começam a se planejar a entrega das chaves. Marca-se a data do evento e tem-se uma série de procedimentos a serem seguidos para que se possa encerrar a SPE da maneira mais adequada. Primeiro ponto é fazer a atualização do capital que cada cotista aportou, ou seja, deve haver alteração do contrato da SPE e registrar na junta comercial para que a cota capital de cada sócio esteja atualizada, mostrando o valor final de tudo que foi pago.

Concomitante, a administração fará a liberação do habite-se, que é um procedimento legal para todo e qualquer tipo de empreendimento. Feito isso, começa-se a elaborar a dissolução da SPE através do distrato social, que é o último instrumento da SPE. Ou seja, a SPE nasce com o contrato social, realiza-se as alterações para atualizar capital e eventualmente mudar um ou outro sócio, e a dissolução é feita através do distrato social. Nesse instrumento, além do modelo padrão de um distrato de encerramento de empresa, faz-se a atribuição de propriedade, ou seja, cita-se neste instrumento quais são as unidades que estão sendo entregues a cada um dos sócios por conta da sua cota capital. Para esse instrumento, via de regra, é elaborada uma minuta, enviada ao tabelionato, que é responsável pela elaboração das escrituras, para que faça a validação e depois devolva para serem colhidas as assinaturas e então fazer o registro na junta comercial. A aprovação deste documento encerra por definitivo a SPE, com a baixa do CNPJ.

Feito o distrato social e registrado na junta, deve-se remeter esse documento para o tabelionato, responsável pelas escrituras, para que seja elaborada uma escritura inicial, a qual vai tratar da própria dissolução e da atribuição de propriedade da instituição do condomínio. Esse processo é feito pelo tabelionato, e neste momento, é necessária a identificação das pessoas que terão interesse na isenção do ITBI, pois pode eventualmente alguém querer pagar para ter acesso mais rápido à escritura. Como já mencionado, uma escritura não interfere na outra, então, se alguém decidir pagar para antecipar ou esperar pela isenção, ninguém será prejudicado na questão prazo.

A isenção do ITBI está prevista no Art. 156, parágrafo segundo, inciso primeiro da Constituição Federal, sendo que essa operação independe do município, ou seja, o ITBI é um imposto Municipal, mas independente do município essa garantia de isenção, pois esta é garantida pela Constituição Federal. Então, em Florianópolis ou qualquer outro Município, poderá ser requerida isenção para que não haja o pagamento do ITBI. Após tudo isso, finalmente são emitidas as escrituras individuais para cada um dos sócios e se pode afirmar que a operação está concluída. Via de regra, do término da obra até a escritura, leva-se em torno de seis meses, mas há casos em que o tabelionato fica com o processo aberto por dois anos.

## 5 CONCLUSÃO

O mercado imobiliário tem se desenvolvido mesmo em épocas de crise, destacando-se economicamente. Nesse mercado um segmento que se evidencia são as incorporações, apresentando um número expressivo de empreendimentos que são lançados nessa modalidade. A incorporação apresenta dois sujeitos principais: o incorporador e os adquirentes. É na relação jurídica existente entre essas partes que são percebidos alguns problemas, a exemplo da insegurança que o comprador tem em caso de falência do incorporador.

A Sociedade de Propósito Específico foi criada pela Lei 11.079 de 30 de dezembro de 2004, sendo que não forma um novo tipo societário, ela se constitui, sempre, por meio dos tipos previstos na legislação brasileira, sendo assim, não possui personalidade jurídica. Selecionado um desses modelos, este lhe confere a personalidade jurídica necessária, e portanto, deverá reger as normas que delimitam o tipo societário.

A utilização da SPE nas incorporações imobiliárias vem trazer maior clareza e garantia aos compradores das unidades ainda na planta, e aos financiadores dessas construções, pois nesta sociedade os patrimônios são distintos, cada empresa tem seu patrimônio, não se misturando as receitas nem despesas.

A principal característica da SPE é o seu objeto social restrito, normalmente tem prazo de existência pré-determinado, sendo assim, isola o risco financeiro na atividade desenvolvida pelo incorporador, pois para cada obra que será executada cria-se uma sociedade com patrimônio autônomo. Na SPE o regime tributário é adotado de acordo com o definido pela empresa ou aquele em que estará obrigada, no caso, lucro presumido ou real.

A SPE se utiliza do planejamento tributário, com a conseqüente redução da carga tributária confrontado com outros meios de incorporação, e do planejamento patrimonial direcionado à proteção do patrimônio do incorporador e do adquirente, decorrente de mecanismos jurídicos lícitos de proteção patrimonial.

Através da presente pesquisa verificou-se que a utilização da Sociedade de Propósito Específico na Incorporação Imobiliária é um mecanismo jurídico de extrema relevância, em virtude da sua aplicabilidade prática através de planejamento e otimização de investimentos, realização de elisão fiscal, proteção patrimonial contra

terceiros e viabilização do empreendimento, com maior proteção do patrimônio, fazendo com que o empreendedor tenha um mínimo de segurança jurídica nesse ambiente instável que ainda é a economia brasileira.

Com base nisso, seria interessante, em complementação e dando sequência ao presente trabalho, a realização de pesquisas voltadas para as consequências financeiras e econômicas, causadas ao empreendimento, em decorrência da SPE, para que, ao final, o incorporador tenha informações concretas sobre a dimensão e os impactos dessa escolha em seus investimentos. Importante também seria a realização de uma análise referente às responsabilidades pós-obra na extinção da SPE.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Maria Margarida de. **Introdução a metodologia do trabalho científico**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2005.

BERTOLDI, Marcelo M.; RIBEIRO Marcia Carla Pereira. **Curso Avançado de Direito Comercial**. 3 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

BORBA, José Edwaldo Tavares. **Direito Societário**. 11 ed. São Paulo: Renovar, 2008.

BOSCARDIN, Ivan Mercadante. **Mercado imobiliário: sociedade de propósito específico (SPE) e o patrimônio de afetação**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 20, n. 4410, 29 jul. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/36311>>. Acesso em: 09 de dezembro de 2019.

BRASIL. Código Civil (2005). **Novo Código Civil: exposição de motivos e texto sancionado**. 2 ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2005.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018**. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm)>. Acesso em: 01 de novembro de 2019.

\_\_\_\_\_. **Instrução Normativa SRF nº 84 de 20 de dezembro de 1979**. Estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=Anotado&idAto=58238>>. Acesso em: 02 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6404compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6404compilada.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **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. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm)>. Acesso em: 02 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004.** Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm)>. Acesso em: 02 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.638 de 28 de dezembro de 2007.** Altera e revoga dispositivos da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2011/Lei/L12441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12441.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12441 de 11 de julho de 2011.** Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para permitir a constituição de empresa individual de responsabilidade limitada. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11638.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11638.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006.** Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis no 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei no 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar no 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis no 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp123.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm)>. Acesso em: 03 de novembro de 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 128 de 19 de dezembro de 2008.** Altera a Lei Complementar no 123, de 14 de dezembro de 2006, altera as Leis nos 8.212, de 24 de julho de 1991, 8.213, de 24 de julho de 1991, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, 8.029, de 12 de abril de 1990, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp128.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp128.htm)>. Acesso em: 03 de novembro de 2019.

\_\_\_\_\_. **Medida Provisória nº 2.441 de 04 de setembro de 2001.** Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/MPV/Antigas\\_2001/2221.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/Antigas_2001/2221.htm)>. Acesso em: 09 de junho de 2019.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Falência do incorporador imobiliário: o caso Encol.** 1 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

CAMILO, Carlos Eduardo Nicoletti et al. **Direito de empresas: Direito Civil.** Vol. 6. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

CASTRO, Luiz Humberto de; RODRIGUES, Édna Rabêlo Quirino. **Sociedade de propósito específico.** SEBRAE, Brasília, 2014.

CHALHUB, M.N. **Da Incorporação Imobiliária.** 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005. 1 v. 504 p.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de Direito Comercial – Direito de Empresa.** Vol. 1. São Paulo: Saraiva, 2008.

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

DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL. **Manual de Registro: Sociedade Limitada.** Brasília: 2014, 80 p.

DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL. **Manual de Registro: Empresário Individual.** Brasília: 2014, 53 p.

FARIA, Silvio Oliveira. **Contabilidade das empresas Construtoras: aspectos contábeis e fiscais.** São Paulo: Atlas, 2004.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Sociedade de Propósito Específico (SPE): Aspectos Societários, Contábeis, Fiscais e as Incorporações Imobiliárias.** Revista Virtual Direito Brasil. v. 6, n.1, 2012.

FINKELSTEIN, Maria Eugênia. **Direito Empresarial. Série Leituras Jurídicas – provas e concursos.** 2 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

FREITAS, Seres Lopes de. **Construção Civil e Atividade Imobiliária Enfoque Contábil-tributário.** Goiânia: Produção Independente, 2004.

FREIXO, M. J. V. **Metodologia científica: fundamentos, métodos e técnicas.** Lisboa: Instituto Piaget, 2010.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 3 ed. São Paulo: Atlas, 1996.

\_\_\_\_\_. **Como elaborar projetos de pesquisa.** São Paulo: Atlas, 1999.

GOMES, Fábio Bellote. **Manual de Direito Empresarial**. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico**. São Paulo: Rideel, 2002.

HAMMES, Elia Denise. **Norma e Território: A implementação da política pública nacional do Microempreendedor Individual na escala local**. 2018. 268 f. Tese (Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado) – Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2018.

MAIA, Francisco. **Sociedade de Propósito Específico**. 2010. Disponível em: <[www.precisao.eng.br/fmnresp/proposito.htm](http://www.precisao.eng.br/fmnresp/proposito.htm)>. Acesso em 02 de junho 2019.

MAMEDE, Gladston. **Direito Empresarial Brasileiro. Direito Societário: Sociedades Simples e Empresarias**. Vol. 2. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MARCONI, Marina de Andrade.; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de Pesquisa**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MATTAR, Fauze Najib. **Pesquisa de marketing**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

MEIRELLES, H., L. **Direito de Construir**. 11ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **Pesquisa Social**. Petrópolis: Vozes, 1993.

NEGRÃO, Ricardo. **Direito empresarial: estudo unificado**. São Paulo: Saraiva, 2008.

NETO, Alfredo de Assis Gonçalves. **Direito de Empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil**. 2 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

PEDRO, Paulo Roberto Bastos. **Curso de direito empresarial**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

PINHEIRO, Frederico Garcia. **Empresa individual de responsabilidade limitada**. Revista Magister de Direito Empresarial, Concorrencial e do Consumidor, Porto Alegre, v. 7, n. 41, p. 59-78, out. /nov. 2011.

RAMOS, André Luiz Santa Cruz. **Direito empresarial esquematizado**. 5 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2015.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de direito Comercial**. Vol. 1. São Paulo: Saraiva, 2008.

RICHARDSON, Roberto Jarry. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SANTOS, Rafael Seixas; CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. **Sociedade de propósito específico como mecanismo jurídico de desenvolvimento das micro e pequenas empresas**. Revista Jurídica Cesumar, jan./abr. 2017, v. 17, n. 1, p. 133-151. Disponível em:

<[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_informativo/bibli\\_inf\\_2006/Rev-Jur-CESUMAR\\_v.17\\_n.01.06.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/Rev-Jur-CESUMAR_v.17_n.01.06.pdf)>. Acesso em: 22 de junho de 2019.

SANTANA, R. T. **Sucesso empresarial e declínio fulminante: O caso Encol. (Dissertação de Mestrado em Administração)**. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto Coppead de Administração, Rio de Janeiro, 2012.

SCAVONE, Luiz Antonio. **Direito imobiliário – Teoria e prática**/Luiz Antonio Scavone Junior. – 7.<sup>a</sup> ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCHERRER, A. M. **Contabilidade imobiliária: Abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 3. ed.). São Paulo: Atlas, 2012.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat, **Metodologia da pesquisa e elaboração da dissertação**. Florianópolis: UFSC / PPGEP / LED, 2000.

SOUZA, Luiz Carlos de. **Contabilidade ao alcance de todos: um novo método de se aprender contabilidade**. Curitiba: Juruá, 2002.

VERGARA, S. C. **Gestão de pessoas**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

YOUNG, Lucia Helena Briski. **Manual Básico de Direito Empresarial**. 4 ed. Curitiba: Juruá, 2008.

ZANETTI, Robson. **Manual da Sociedade Limitada**. 2 ed. Curitiba: Juruá, 2008.