

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA - CAMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

BIANCA SILVEIRA BORGES

**SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) NO MERCADO
IMOBILIÁRIO: um panorama dos empreendimentos estruturados
em Florianópolis/SC**

FLORIANÓPOLIS, 2024.

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA - CAMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

BIANCA SILVEIRA BORGES

**SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) NO MERCADO
IMOBILIÁRIO: um panorama dos empreendimentos estruturados
em Florianópolis/SC**

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 Engenheira Civil.

Orientadora: Prof.^a Andrea Murillo Betioli,
Doutora.

FLORIANÓPOLIS, 2024.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

Borges, Bianca Silveira

SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) NO MERCADO IMOBILIÁRIO: um panorama dos empreendimentos estruturados em Florianópolis/SC / Bianca Silveira Borges; orientação de Andrea Murillo Betioli. - Florianópolis, SC, 2024.

44 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. Mercado imobiliário. 3. Estruturação de empreendimentos. 4. Preço de custo. I. Murillo Betioli, Andrea. II. Instituto Federal de Santa Catarina. III. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) NO MERCADO IMOBILIÁRIO.

SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) NO MERCADO IMOBILIÁRIO: um panorama dos empreendimentos estruturados em Florianópolis/SC

BIANCA SILVEIRA BORGES

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenheiro Civil em 2024 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 setembro de 2024.

Banca Examinadora:

Prof.^a Andrea Murillo Betioli, Dra.

Prof. João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr.

Prof. Juliana Bonacorso Dorneles, M.a.

Com todo o meu amor e admiração, dedico este trabalho aos meus pais, amigos, e à minha orientadora, professora Andrea, que me apoiaram incondicionalmente durante esta jornada.

RESUMO

A Sociedade de Propósito Específico (SPE) foi instituída pela Lei nº 11.079/04 para facilitar Parcerias Público-Privadas, adotando modelos societários existentes, como a Sociedade Limitada, e se destaca pela eficiência administrativa e segurança jurídica, sendo amplamente utilizada por incorporadoras para empreendimentos residenciais a partir de 2008. Este estudo apresenta um panorama das SPEs no mercado imobiliário de Santa Catarina e o perfil dos empreendimentos estruturados na ilha de Santa Catarina de 2005 até 2023. A metodologia consistiu em três etapas: coleta de dados das SPEs em Santa Catarina e Florianópolis, filtragem para incluir apenas as SPEs relevantes e análise dos dados com foco na caracterização dos empreendimentos. Os dados foram obtidos por meio da "Pesquisa NIRE" na JUCESC e complementados com uma pesquisa *online* para detalhes adicionais. O resultado demonstra a preferência pela estruturação de projetos localizados nos bairros Jurerê (Tradicional e Internacional) e Centro, com incorporação a preço de custo e finalidade residencial. Os imóveis têm metragem de 20 a 50m², incluindo studios, apartamentos de 1 e 2 dormitórios, e contam com áreas comuns como piscina, salão de festas e academia. A identificação e caracterização desse cenário específico pôde auxiliar em uma melhor compreensão do mercado, fornecendo orientação para as abordagens e decisões estratégicas futuras das incorporadoras e construtoras atuantes no mercado imobiliário de Florianópolis.

Palavras-chave: Sociedade de Propósito Específico. Mercado imobiliário. Estruturação de empreendimentos. Preço de custo.

ABSTRACT

The Specific Purpose Entity (SPE) was established by Law No. 11,079/04 to facilitate Public-Private Partnerships, adopting existing corporate models such as the Limited Liability Company. It stands out for its administrative efficiency and legal security, and has been widely used by developers for residential projects since 2008. This study presents an overview of SPEs in the real estate market of Santa Catarina and the profile of developments structured on the island of Santa Catarina from 2005 to 2023. The methodology consisted of three stages: data collection of SPEs in Santa Catarina and Florianópolis, filtering to include only relevant SPEs, and data analysis focused on characterizing the developments. The data was obtained through the "NIRE Survey" from JUCESC and complemented by online research for additional details. The results show a preference for structuring projects located in the neighborhoods of Jurerê (Traditional and International) and Centro, with cost-price incorporation and residential purposes. The properties range from 20 to 50m², including studios and one- or two-bedroom apartments, and feature common areas such as swimming pools, party rooms, and gyms. The identification and characterization of this specific scenario can help provide a better understanding of the market, offering guidance for future strategic approaches and decisions by developers and construction companies operating in the real estate market of Florianópolis.

Keywords: Specific Purpose Entity. Real Estate Market. Business Structuring. Cost Price.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Mapa de Empresas Abertas, desde 1931 até 2023	16
Figura 02 - Etapas para alcançar os objetivos estabelecidos	22
Figura 03 - Passo 2	23
Figura 04 - Passo 3	24
Figura 05 - Passo 4	24
Figura 06 - Passo 6	24
Figura 07 - Divulgação de empreendimento na modalidade de Sociedade de Propósito Específico (SPE), em regime de obra a "preço de custo"	26
Figura 08 - Número de SPEs criadas por ano em Florianópolis	29
Figura 09 - Número de SPEs criadas por bairro em Florianópolis	30
Figura 10 - Bairros com maior número de SPEs	30
Figura 11 - Empreitada x Preço de custo por bairro	31
Figura 12 - Estágio dos empreendimentos	31
Figura 13 - Finalidade dos empreendimentos	32
Figura 14 - Finalidade dos empreendimentos por ano	32
Figura 15 - Finalidade dos empreendimentos por bairro	33
Figura 16 - Metragem dos imóveis	33
Figura 17 - Quantidade de dormitórios	34
Figura 18 - Diferenciais do projeto	35

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 - Crescimento das sociedades no estado de SC até 2023.....	18
Quadro 02 - Trabalhos no tema sobre Sociedade de propósito Específico.....	21
Quadro 03 - Perfil do projeto mais frequentemente utilizado na região de Florianópolis/SC.....	36

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

SPE	Sociedade de Propósito Específico
SPEs	Sociedades de Propósito Específico
SC	Santa Catarina
S/A	Sociedade Anônima
LTDA	Limitada
RET	Regime Especial de Tributação
SEBRAE	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
NIRE	Número de Identificação do Registro de Empresas
JUCEES	Junta Comercial do Estado do Espírito Santo
JUCESC	Junta Comercial do Estado de Santa Catarina
UF	Unidade Federativa
CPF	Cadastro de Pessoa Física
ACIF	Associação Comercial e Industrial de Florianópolis
VPL	Valor Presente Líquido

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	11
1.1 Justificativa.....	12
1.2 Objetivo Geral.....	13
1.3 Objetivos Específicos.....	13
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	14
2.1 Sociedade de Propósito Específico.....	14
2.2 Sociedade Limitada.....	17
2.3 Incorporação Imobiliária.....	18
2.3.1 Modalidade Empreitada (Preço fechado).....	18
2.3.2 Modalidade Administração (Preço de custo).....	19
2.4 Sociedade de Propósito Específico na Construção Civil.....	20
3 MÉTODO.....	22
3.1 Classificação da pesquisa.....	22
3.2 Métodos aplicados.....	22
3.2.1 Etapa 1: coleta dos dados.....	23
3.2.2 Etapa 2: filtragem dos dados.....	25
3.2.3 Etapa 3: análise dos dados.....	26
4 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.....	28
4.1 Sociedade de Propósito Específico criadas em Santa Catarina de 1995 a 2023.....	28
4.2 Sociedade de Propósito Específico criadas em Florianópolis/SC de 2005 a 2023.....	28
4.3 Caracterização dos empreendimentos.....	29
4.3.1 Bairro.....	29
4.3.2 Tipo de incorporação.....	31
4.3.3 Estágio dos empreendimentos.....	31
4.3.4 Finalidade dos empreendimentos.....	32
4.3.5 Metragem dos imóveis.....	33
4.3.6 Quantidade de dormitórios.....	34
4.3.7 Diferenciais do projeto.....	34
4.4 Delineamento do perfil do projeto mais frequentemente utilizado em SPEs na ilha de Santa Catarina.....	35
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	37
REFERÊNCIAS.....	39

1 INTRODUÇÃO

A colaboração entre empresas frequentemente se revela como a estratégia mais eficaz para alcançar um objetivo específico que uma única empresa não conseguiria por conta própria. É nesse contexto que surgem as *joint ventures*, que constituem a formalização da cooperação e parceria entre duas ou mais empresas na realização de um empreendimento, projeto ou negócio. A Sociedade de Propósito Específico (SPE) é um dos métodos de formalização de uma *joint venture corporate*, assim como o consórcio, a Sociedade Comum e a Sociedade em Conta de Participação (Loreto, 2017).

A criação da Sociedade de Propósito Específico ocorreu no final de 2004, direcionando seu objetivo para a exploração de um negócio específico (Boscardin, 2015). Não é um tipo de estrutura societária em si, portanto sua formação ocorre de acordo com um dos modelos societários existentes, como uma Sociedade Anônima (S/A) ou uma Sociedade Limitada (LTDA) (Castro e Rodrigues, 2014). No Brasil, o modelo societário mais comum para *joint venture corporate* é a Sociedade Limitada, devido a sua facilidade de estabelecimento, operação e a limitação da responsabilidade dos sócios (Vazquez, 2009).

Segundo Lima (2019), a SPE surgiu na construção civil do Brasil como um modelo que visa aprimorar a eficiência em termos de custos e riscos financeiros, diferente dos métodos tradicionais, onde uma construtora assume a responsabilidade pela execução física de um projeto, além da contratação de mão-de-obra, aquisição de máquinas, equipamentos e tecnologia construtiva. É formada por cotistas que se associam temporariamente, integrando o Contrato Social da empresa durante a construção do empreendimento, assumindo o custo real do projeto. Após a conclusão da obra, encerram as atividades com a distribuição dos resultados (Alves e Freitas, 2020).

Por ter um propósito específico, assegura tanto aos incorporadores quanto aos compradores que o patrimônio da SPE permanece completamente independente do patrimônio da empresa administradora, garantindo a separação das dívidas e despesas de cada empreendimento. Dessa forma, garante-se que o administrador não retire recursos de um projeto para finalizar outro (Vazquez, 2009).

Esse modelo tem experimentado um crescimento notável, sendo impulsionado principalmente pelo baixo investimento e pela significativa valorização

do ativo quando pronto, seja para venda ou para locação (Alves e Freitas, 2020). Contudo, a modalidade de construção a preço de custo traz várias desvantagens que devem ser consideradas pelos interessados. A principal delas é a incerteza sobre o valor final, que só pode ser conhecido ao término da obra. Além disso, o adquirente é responsável por aportar todo o montante referente à sua unidade durante a execução da obra, o que exige um comprometimento financeiro constante ao longo de todo o processo. Outro ponto crítico é que o andamento da construção está diretamente ligado à regularidade dos pagamentos de todos os cotistas. Caso alguns atrasem suas parcelas, o ritmo da obra desacelera, aumentando os custos indiretos e a taxa de administração. Sem uma rápida solução para a inadimplência, a conclusão do projeto pode ser indefinidamente postergada, gerando frustração entre os cotistas adimplentes, que aguardam a entrega do imóvel no prazo previsto (Lopes, 2019).

Apesar dessas desvantagens, o modelo de Sociedade de Propósito Específico continua a ser amplamente utilizado, despertando o interesse de investidores e impulsionando o mercado imobiliário em Florianópolis/SC (Alves, 2018). Portanto, este estudo traça um panorama das Sociedades de Propósito Específico em Santa Catarina e identifica o perfil dos empreendimentos realizados na ilha de Santa Catarina de 2005 até 2023.

1.1 Justificativa

Com o aumento da popularidade da construção por meio da SPE, que atrai investidores na cidade de Florianópolis/SC, torna-se importante compreender a estruturação e o desenvolvimento dos empreendimentos. Essa compreensão visa identificar possíveis padrões no perfil dos projetos e determinar a finalidade para a qual são construídos, seja para moradia ou locação.

Ao traçar um panorama do uso do modelo SPE na construção civil em Santa Catarina e o perfil dos empreendimentos nesta modalidade na cidade de Florianópolis/SC, espera-se contribuir para uma compreensão do cenário, fornecendo percepções importantes para a tomada de decisões e orientando futuras abordagens na área do estudo.

A motivação para conduzir esta pesquisa se dá pela experiência vivida pela autora deste trabalho durante três anos em uma empresa de gestão de aluguel de

imóveis no modelo *short stay* (modalidade de aluguel por períodos inferiores a 90 dias). A autora pôde acompanhar a estruturação de empreendimentos utilizando o modelo SPE e tendo contato com os investidores, que se mostram abertos a esse tipo de modelo de negócio para adquirir imóveis a preço de custo (até 30% abaixo do mercado), seja para moradia ou investimento.

1.2 Objetivo Geral

O objetivo geral deste trabalho foi traçar um panorama dos empreendimentos estruturados no modelo de Sociedade de Propósito Específico (SPE) na ilha de Santa Catarina de 2005 até 2023.

1.3 Objetivos Específicos

O presente estudo tem como objetivos específicos:

- a) Verificar o número de SPEs criadas no Estado de Santa Catarina e em Florianópolis de 2005 até 2023;
- b) Verificar o número de SPEs criadas para estruturação de empreendimentos imobiliários na ilha de Santa Catarina de 2005 até 2023;
- c) Analisar o perfil dos empreendimentos imobiliários estruturados pelo modelo de negócio SPE na ilha de Santa Catarina de 2005 até 2023;
- d) Delinear o perfil de projeto mais utilizado na ilha de Santa Catarina de 2005 até 2023.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo de fundamentação teórica explora o surgimento e a aplicação da Sociedade de Propósito Específico, comumente conhecida como SPE, na Indústria da Construção Civil, bem como suas implicações e contribuições para o sucesso de empreendimentos imobiliários, com foco no tipo societário de Sociedade Limitada.

2.1 Sociedade de Propósito Específico

Em 30 de dezembro de 2004, a figura da Sociedade de Propósito Específico é criada, passando a existir no ordenamento jurídico brasileiro na Lei nº 11.079/04. O intuito da criação foi instituir o sistema de Parcerias Público-Privadas, mediante processo licitatório, em um cenário onde era preciso uma modalidade empresarial que possibilitasse o desenvolvimento de determinados projetos, entre duas ou mais pessoas (Boscardin, 2015). Dessa forma, a SPE surge com uma importante característica: sua existência está diretamente ligada a um objetivo específico e único, previamente determinado. Além disso, uma vez que visa a um fim específico, alcançado o seu objetivo ou a ação pretendida, a SPE é extinta, não sendo possível alterar ou expandir o seu objeto social (Almeida, 2015).

Segundo Vazquez (2009), a SPE não configura um novo tipo societário, ou seja, não possui personalidade jurídica própria, portanto deve adotar um dos modelos de sociedade já previstos na legislação brasileira. A partir da escolha, a SPE passa então a ter personalidade jurídica própria, com direitos e obrigações, pois assim que adotado um tipo societário, este concederá suas principais características (Boscardin, 2015). Se tratando de uma sociedade empresarial, o que rege a relação entre os sócios é o Contrato Social (Almeida, 2015), documento que impõe obrigações para disciplinar e nortear a consecução do objetivo comum, convergindo o interesse de todos, deliberando aos sócios a responsabilidade pelo resultado, seja este qual for, lucro ou prejuízo (Maffei, 2012).

São muitas as vantagens na utilização de uma SPE. A principal delas é a segregação dos recursos, que não poderão ser utilizados em outro projeto que não seja aquele para o qual foi criada. Sendo assim, proporciona uma maior transparência financeira, pois é possível identificar quais e onde foram alocados os

recursos aportados, sem a possibilidade de misturar o fluxo de capital da controladora daqueles pertencentes à SPE (Vazquez, 2009).

A partir de 2008, a maioria das incorporadoras adotou amplamente a prática de criar SPEs para cada empreendimento lançado no mercado imobiliário nacional (Boscardin, 2015). A vantagem, nesse caso, seria a segregação dos recursos obtidos, ganhando eficiência administrativa (Vazquez, 2009) e segurança jurídica ao administrador de obras e aos cotistas (Willemann, 2019).

Boscardin (2015) traz que, além da segregação dos recursos, uma SPE pode incluir a figura do patrimônio de afetação, cujo principal propósito é oferecer maior segurança ao investidor em situações de insolvência por parte do administrador de obras. Apesar de a SPE ter seu próprio capital social segregado dos demais empreendimentos, bem como um escopo de atuação definido e um prazo de existência determinado, é importante notar que o controle permanece nas mãos do administrador de obras. O autor pontua então que não existem garantias legais de proteção ao cotista em caso de falência, diferentemente do que ocorre quando o empreendimento adota a figura do patrimônio de afetação.

A distinção entre o Patrimônio de Afetação e a Sociedade de Propósito Específico reside no fato de que o primeiro complementa o segundo, fornecendo uma camada adicional de segurança aos compradores. Em situações de falência dos sócios da SPE, o Patrimônio de Afetação assegura que o empreendimento permanecerá intacto, uma vez que seus ativos são destinados a garantir a conclusão do projeto (Willemann, 2019). A normatização da afetação patrimonial foi oficializada em 02 de agosto de 2004, com a promulgação da Lei 10.931. Quando aplicada, essa medida permite a adoção do Regime Especial de Tributação (RET) no empreendimento, resultando em uma redução da carga tributária de 6% para 4% (Boscardin, 2015).

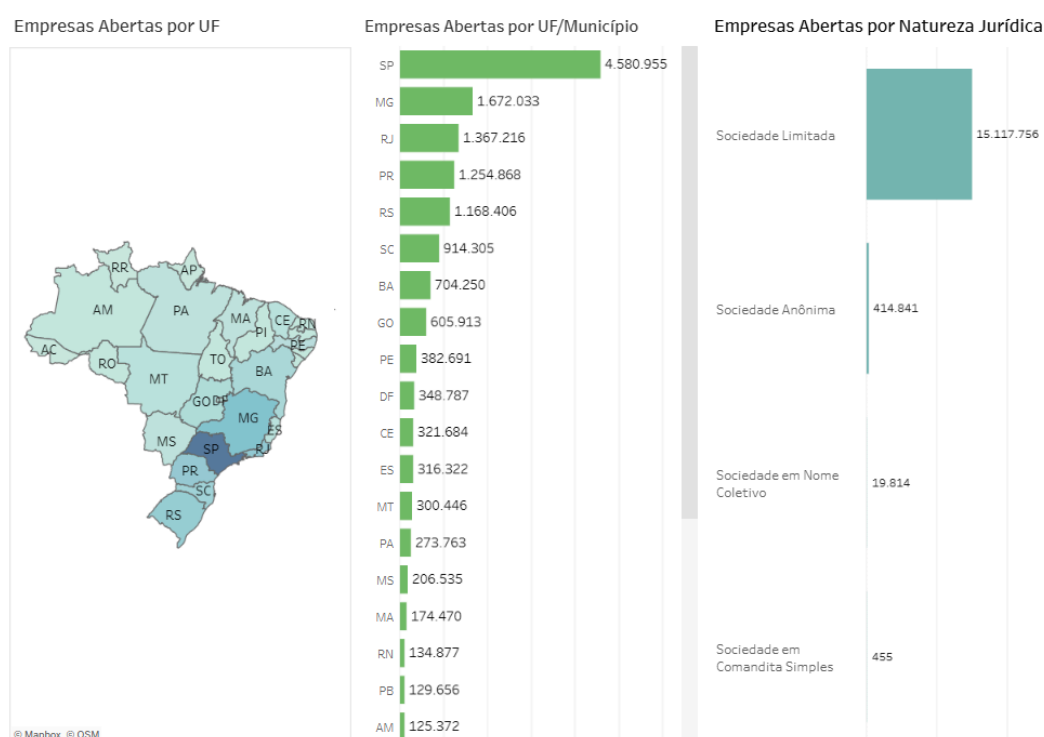
Na Indústria da Construção Civil, as incorporações imobiliárias podem ser conduzidas por empreitada ou por administração, mais conhecida como "preço de custo" (Brasil, 1964). A criação de uma SPE para a execução de obras a preço de custo tem se tornado uma escolha amplamente adotada no Brasil, como observado por Silva (2023). De acordo com a pesquisa de Alves e Freitas (2020), a construção por administração de SPE é efetivamente um método seguro e vantajoso para

aqueles que desejam iniciar um projeto de construção utilizando essa abordagem, e esse método continua a consolidar sua presença no mercado.

Willemann (2019) traz em seu trabalho um estudo do que é uma SPE e as formas societárias que esta utiliza para sua criação. O autor conclui que a utilização da Sociedade de Propósito Específico na incorporação imobiliária é um mecanismo jurídico de extrema relevância. Sendo assim, o autor argumenta que esse método permite o planejamento e otimização de investimentos, elisão fiscal, proteção patrimonial e viabilização de empreendimentos, oferecendo maior segurança jurídica ao empreendedor diante da instabilidade econômica brasileira.

Uma Sociedade de Propósito Específico é, portanto, uma empresa criada com o objetivo de operar uma atividade específica, com conta corrente própria, utilizando uma das formas societárias já estabelecidas em nossa legislação (Vazquez, 2009), podendo ser uma Sociedade Limitada ou Anônima (SEBRAE, 2021). No Brasil, a Sociedade Limitada é a mais utilizada, com mais de 15 milhões de empresas abertas, no período de 1931 até 2023 (Figura 01) (Brasil, 2024), difundida entre as pequenas, médias e grandes empresas (Maffei, 2012).

Figura 01 - Mapa de Empresas Abertas, desde 1931 até 2023



Fonte: Brasil (2024)

Qualquer SPE que adote o modelo societário de Sociedade Limitada deve ser obrigatoriamente registrada na Junta Comercial do seu Estado, conforme indicado por Maffei (2012) e na formação do nome empresarial poderá ser agregada a sigla "SPE" antes da expressão "LTDA" (Brasil, 2013). Este registro é essencial para a obtenção de um CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica) próprio, seguindo a mesma exigência aplicada a qualquer pessoa jurídica (Boscardin, 2015). Durante o processo de abertura, além da atribuição do número do CNPJ, é concedido o NIRE, que representa o "Número de Identificação do Registro de Empresas" e ambos são destinados à identificação da empresa na Junta Comercial (JUCEES, 2024).

2.2 Sociedade Limitada

Segundo Maffei (2012), as sociedades comerciais surgiram no final do século XIX, marcando uma transição do trabalho individual para a associação coletiva em busca de objetivos comuns, o que ampliou a capacidade de trabalho e a influência no mercado. Para prevenir complicações nos negócios, métodos foram estabelecidos para reduzir as responsabilidades dos sócios, originando as sociedades de responsabilidade limitada. O autor destaca que, a partir desse ponto de partida, o modelo evoluiu globalmente, sendo incorporado ao sistema jurídico brasileiro com a promulgação do Código Civil de 1919, que permaneceu em vigor até a adoção do atual Código Civil de 2002.

Estabelecer uma Sociedade Limitada requer formalmente a elaboração do Contrato Social e seu subsequente registro na Junta Comercial (Brasil, 2020). O artigo 981 do Código Civil de 2002 define o Contrato Social como um acordo entre pessoas que se comprometem reciprocamente a contribuir com bens ou serviços para a realização de uma atividade econômica e a partilha dos resultados. Maffei (2012) explica que, no documento, é essencial especificar o limite do capital da sociedade e a cota de cada sócio. Dessa forma, a característica distintiva da Sociedade Limitada é a restrição da responsabilidade dos sócios ao valor de suas cotas, embora todos sejam solidariamente responsáveis pela integralização do capital social. É essa limitação da responsabilidade que atrai os empreendedores para constituir suas empresas (Vazquez, 2009).

O Quadro 01 mostra o crescimento dessa modalidade no Estado de Santa Catarina, comparada a Sociedade Anônima, nos últimos 50 anos (Brasil, 2024). Na

Sociedade Anônima, o capital está dividido em ações e a responsabilidade de cada sócio ou acionista é restrita ao valor pelo qual ele subscreveu ou adquiriu as ações (Willemann, 2019). Este cenário ressalta a relevância da Sociedade Limitada no progresso dos negócios no Estado, uma vez que é a opção favorita daqueles que desejam se envolver em atividades econômicas (Vazquez, 2009).

Quadro 01 - Crescimento das sociedades no estado de SC, até 2023

ANO	TOTAL DA SOCIEDADE	
	ANÔNIMA	LIMITADA
1973	1.176	8.177
1983	2.889	47.268
1993	5.171	175.159
2003	7.786	350.955
2013	12.375	552.907
2023	17.733	895.809

Fonte: Adaptado de Brasil (2024)

2.3 Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária é descrita na Lei nº 4.591, em seu Art. 28, como a ação realizada com o propósito de fomentar e concretizar a construção, com o objetivo de vender, parcial ou totalmente, edifícios ou conjuntos de edifícios que consistem em unidades independentes. A iniciativa e a responsabilidade pelas incorporações imobiliárias serão atribuídas ao incorporador, sendo que este deverá ser exclusivamente o proprietário do terreno, o promitente comprador, o promitente cessionário, o construtor ou o corretor de imóveis. Além disso, a modalidade de contratação para a construção pode se dar por meio do regime de empreitada (preço fechado) ou de administração (preço de custo) (Brasil, 1964).

2.3.1 Modalidade Empreitada (Preço fechado)

A construção pelo regime de empreitada é regulamentada pela Lei 4.591/1964, em seu Art. 55, e pode ser a preço fixo ou a preço reajustável por índices previamente determinados (Brasil, 1964). Nesse modelo, a construtora assume o custo total da obra, independentemente das quantidades e dos preços

unitários associados aos serviços. Caso o valor estimado para a realização de um serviço ou da obra como um todo seja excedido, a construtora assumirá a responsabilidade pelos custos adicionais (Pinheiro e Crivelaro, 2018).

Castro Filho (2011) enfatiza que o incorporador assume a responsabilidade de buscar terrenos adequados no mercado para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Adicionalmente, cabe a ele a elaboração do projeto da edificação, a obtenção da aprovação das autoridades competentes, o registro dos documentos necessários no Cartório de Registro de Imóveis e a promoção da venda das unidades, seja de forma direta ou por meio de terceiros. Prosseguindo com sua análise, o autor ressalta que o incorporador é encarregado da construção ou da delegação dessa responsabilidade, supervisionando integralmente o processo. Assim, ele afirma que a operação de incorporação é, primordialmente, uma operação de venda e não de promoção da construção da obra, embora, em muitas situações, a incorporadora também execute a construção do empreendimento.

Santos (2016) destaca que essa modalidade encontra maior aplicação entre os incorporadores em seus lançamentos imobiliários, especialmente quando estão vinculados a financiamentos bancários. O autor ressalta que essa prática envolve a figura jurídica da promessa de venda de uma unidade autônoma para entrega futura, incluindo um projeto aprovado e a incorporação registrada na matrícula do imóvel (terreno).

2.3.2 Modalidade Administração (Preço de custo)

A construção pelo regime de administração, também chamada de preço de custo, é regulamentada pela Lei 4.591/1964 em seu Art. 58. Nessa modalidade, a obra é realizada de acordo com um cronograma físico e financeiro, o que demanda a existência de um projeto, um prazo de execução e a estimativa de todos os custos necessários para a realização da obra (Brasil, 1964).

Willemann (2019) traz que, diferente de uma construção por empreitada, o custo total calculado é dividido entre os cotistas do empreendimento, sem a presença intermediadora do incorporador. Em vez disso, há um administrador responsável por gerenciar todo o empreendimento, desde sua concepção até a entrega das unidades aos cotistas, conforme apontado pelo autor.

Apesar de denominada a preço de custo, o administrador assume a

responsabilidade pela construção mediante uma taxa de administração, que geralmente é uma porcentagem do custo total do empreendimento (Danguí, 2018). Mesmo assim, o custo final do imóvel chega a ser 30% mais barato que uma construção no regime de empreitada, visto que o investidor paga pelo valor justo aplicado ao empreendimento (Lopes, 2019), o que tem despertado o interesse de investidores e impulsionado o mercado imobiliário em Florianópolis/SC (Alves, 2018).

Lopes (2019) aborda o tema analisando os prós e contras da modalidade de construção de empreendimentos habitacionais multifamiliares a preço de custo em relação a modalidade a preço fechado, relacionando a SPE a modalidade a preço de custo, em Florianópolis. A autora conclui que houve economia na aquisição das unidades, ficando entre 37,65% a 18,79% mais barato que as unidades a preço fechado.

Na mesma cidade, Silva (2023) analisa a disparidade entre orçamento planejado e executado em projetos de construção SPE, visando identificar soluções eficazes para melhorar a gestão dos recursos financeiros. Com a ascensão da construção por Sociedades de Propósito Específico no mercado imobiliário, a autora destaca a importância de compreender os fatores que afetam a rentabilidade e comprometem o modelo de construção, enfatizando a necessidade de previsões confiáveis de investimento para os sócios adquirentes.

Na análise da administração de obras por Sociedade de Propósito Específico, Alves e Freitas (2020) chegam à conclusão de que esse modelo é mais vantajoso na maioria dos aspectos quando comparado ao regime de empreitada. Ao avaliar dez tópicos, incluindo legislação, tributação e segurança, os autores identificaram que esses fatores desempenham um papel determinante no sucesso desse modelo construtivo. Essa constatação explica o crescimento significativo desse modelo nos últimos anos, tornando-o cada vez mais conhecido e buscado por investidores.

2.4 Sociedade de Propósito Específico na Construção Civil

O Quadro 02 apresenta os estudos nacionais relacionados à Sociedade de Propósito Específico na Construção Civil, abordando diferentes aspectos em comparação com o presente trabalho, destacando que não foram encontradas análises semelhantes até o momento.

Quadro 02 - Trabalhos no tema sobre Sociedade de Propósito Específico na Construção Civil

Autor	Tipo	Objetivo
Alves e Freitas, 2020	Monografia	Comparar a administração de obras por Sociedade de Propósito Específico e empreitada por preço global, destacando suas características e diferenciais.
Nogueira, 2018	Artigo	Entender o funcionamento do modelo a preço de custo por meio da estimativa de custos de um empreendimento, análise do impacto das parcelas semestrais no VPL dos pagamentos do construtor, e comparar esse modelo com o modelo a preço fechado.
Silva, 2023	Monografia	Investigar quais são os fatores que causaram uma discrepância entre o orçamento planejado e o realizado em um empreendimento SPE na cidade de Florianópolis, Santa Catarina.
Willemann, 2019	Monografia	Analisar os aspectos teóricos e práticos que derivam da adoção da SPE na Incorporação Imobiliária, analisando a proteção patrimonial contra os riscos da atividade empresarial, sobretudo no tocante ao seu planejamento tributário.
Lopes, 2019	Monografia	Verificar as vantagens e desvantagens para o adquirente do regime a preço de custo para a construção de empreendimentos habitacionais multifamiliares, em relação ao regime de preço fechado.

Fonte: Elaboração própria (2024)

3 MÉTODO

Este capítulo apresenta a classificação da pesquisa e os métodos utilizados para o desenvolvimento deste trabalho, a fim de alcançar os objetivos propostos.

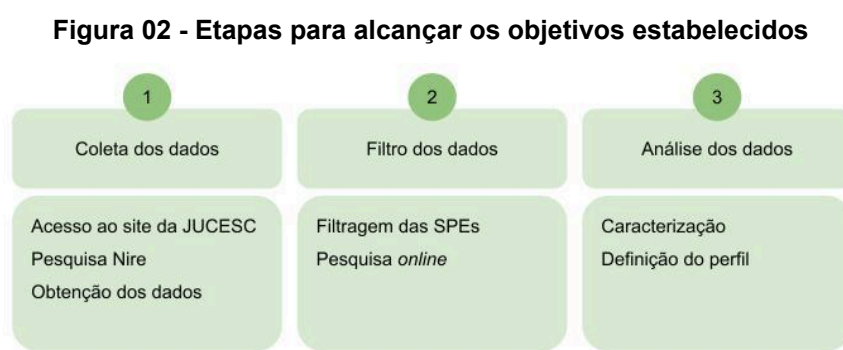
3.1 Classificação da pesquisa

Em relação ao delineamento da pesquisa, esta é categorizada como documental, pois, conforme destacado por Gil (2022), pesquisas documentais geralmente têm como intuito oferecer respostas a problemas mais específicos. Nesse contexto, quanto ao seu propósito, ela é classificada como descritiva. O autor esclarece que essa abordagem metodológica tem como objetivo fornecer uma apresentação detalhada das características de uma população ou fenômeno específico, com a identificação de possíveis relações entre variáveis.

Antes de realizar qualquer análise, é fundamental a inspeção minuciosa dos dados coletados. Esse processo de inspeção visa preparar as informações, assegurando que as conclusões sejam baseadas em dados confiáveis e que a análise seja realizada com o mínimo de viés possível, evitando distorções nos resultados (Bizarrias; Silva; Penha, 2023).

3.2 Métodos aplicados

Para alcançar o propósito estabelecido neste trabalho, a coleta e análise dos dados e resultados seguem uma estrutura organizada em três etapas, conforme representado na Figura 02.



Fonte: Elaboração própria (2024)

3.2.1 Etapa 1: coleta dos dados

Para quantificar o número de empresas criadas no modelo de negócio de Sociedade de Propósito Específico em Santa Catarina e na cidade de Florianópolis, com situação cadastral ativa (“Registro ativo”) e “Extinta”, que utilizam o modelo de Sociedade Limitada (LTDA), foi realizado um processo de coleta de dados. Essa coleta compreende todas as SPEs criadas até 31/12/2023.

As informações foram obtidas no site da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC), através da “Pesquisa NIRE”. As empresas com situação cadastral “Falida”, “Transferida para outra UF” e “Cancelada” não foram consideradas neste estudo. Nesse ambiente virtual é possível, através do passo a passo detalhado a seguir, identificar as empresas cujo nome cadastrado possui as siglas “SPE” e “LTDA”.

Para a coleta dos dados foi realizado os seguintes passos:

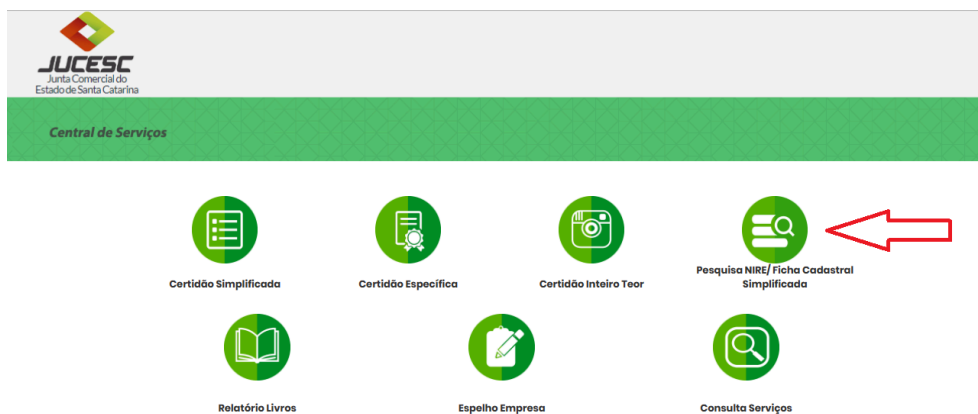
- Passo 1. Acessar o site da JUCESC: <http://www.jucesc.sc.gov.br/>;
- Passo 2. Clicar em “Pesquisa NIRE” (Figura 03);
- Passo 3. Clicar em “Pesquisa NIRE/Ficha Cadastral Simplificada” (Figura 04);
- Passo 4. Preencher o CPF do solicitante e clicar em “Iniciar” (Figura 05);
- Passo 5. Preencher nome e e-mail do solicitante e clicar em “Seguinte”;
- Passo 6. Pesquisar por “SPE LTDA” e clicar em “Buscar” (Figura 06).

Figura 03 - Passo 2



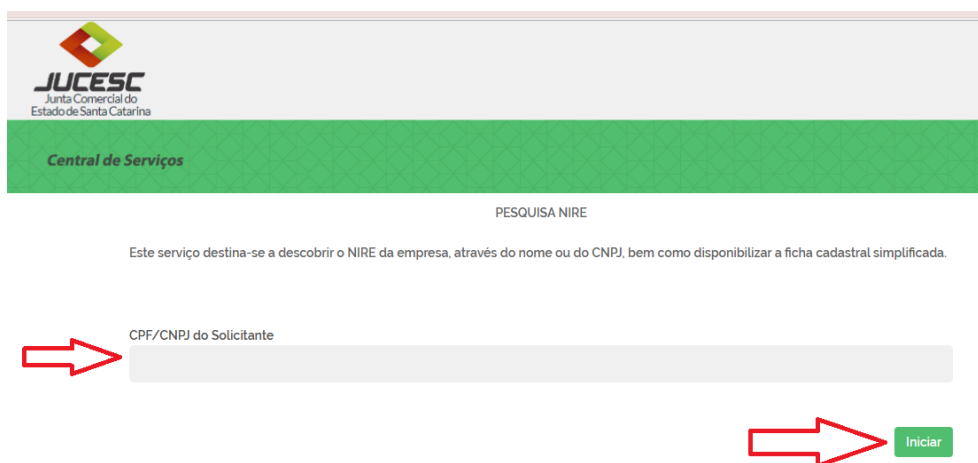
Fonte: JUCESC (2024)

Figura 04 - Passo 3



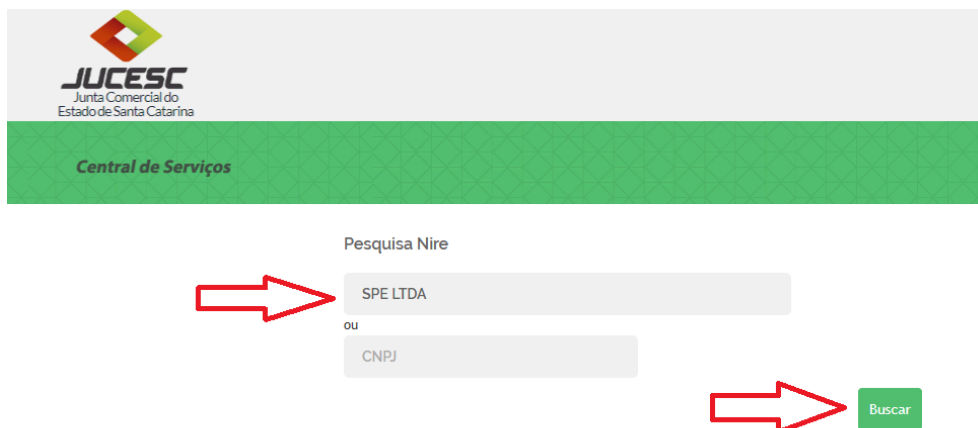
Fonte: JUCESC (2024)

Figura 05 - Passo 4



Fonte: JUCESC (2024)

Figura 06 - Passo 6



Fonte: JUCESC (2024)

Após a pesquisa, os dados obtidos foram: Nome da Empresa, NIRE, CNPJ, Município, Situação e Ficha Cadastral Simplificada.

3.2.2 Etapa 2: filtragem dos dados

Com os dados coletados, foi preciso aplicar alguns filtros para visualizar apenas as informações necessárias para análise deste trabalho. O primeiro foi em “Situação”, filtrando apenas as empresas que estão com “Registro ativo” e “Extintas”. O segundo filtro foi em “Município”, obtendo o número total de empresas da cidade de Florianópolis/SC.

Analisado cada CNPJ através dos dados dispostos na “Ficha Cadastral Simplificada”, as informações dos empreendimentos foram obtidas. Os dados extraídos foram:

1. **Nome Empresarial:** geralmente o nome do empreendimento aparece no nome empresarial, antes das siglas “SPE” e “LTDA”;
2. **Natureza Jurídica:** identificação da Sociedade Empresarial Limitada;
3. **Data de Início da Atividade:** identificação da data de criação da SPE;
4. **Endereço Completo:** identificação do local onde a SPE tem sede (não necessariamente onde a obra ocorrerá);
5. **Objeto Social:** identificação do motivo pelo qual a SPE foi criada.


O primeiro passo foi identificar o objeto social de cada SPE e filtrar corretamente aquelas que se adequam à construção e/ou incorporação de empreendimentos. Qualquer objeto social que não contemple “construção” e/ou “incorporação” fez com que a SPE fosse descartada da análise.

Posteriormente, foi realizada uma pesquisa *online* abrangente utilizando o mecanismo de busca *Google Search* para identificar o empreendimento e obter informações detalhadas sobre o perfil do projeto. A pesquisa envolveu a consulta de diversos *sítes*, incluindo os das construtoras, que geralmente dedicam uma página específica a cada projeto, bem como portais especializados na divulgação e venda de imóveis. As informações foram cuidadosamente coletadas a partir dessas fontes, garantindo uma visão completa e atualizada do empreendimento.

Com base nas observações presentes nos *sítes* de divulgação, foi possível caracterizar o tipo de incorporação dos projetos. Nessas divulgações, é claramente indicado que o empreendimento é realizado e constituído pela modalidade de

Sociedade de Propósito Específico (SPE), em regime de obra a preço de custo (Figura 07), conforme definido pela Lei nº 5.674/41.

Figura 07 - Divulgação de empreendimento na modalidade de Sociedade de Propósito Específico (SPE), em regime de obra a "preço de custo"



Cotas a partir de
R\$ 1,55 milhão

Valor verificado em 09/04/2024

Apenas 1 unidade disponível

Este empreendimento é da categoria "preço de custo". Preferida por investidores, esta modalidade traz a possibilidade de obter apartamentos a valores mais atrativos.

Entenda como funciona:

[Receber detalhes e valores](#)

[Agende sua visita](#)

Características

- 1 suíte
- 2 vagas
- Banheiro com ventilação natural
- Quarto com varanda
- ✓ Varanda tradicional

*Este empreendimento será construído através do regime de administração, nos termos do artigo 58 da Lei 4.591/1964, com base no Código Civil (Lei 10.406/2002). Somente serão comercializadas cotas para participação em sociedade de propósito específico (SPE), não se tratando da aquisição de unidades imobiliárias individualizadas.

*As características, os preços e formas de operacionalização do empreendimento anunciado são definidos por deliberação de seus associados (sócios) e podem estar sujeitos à revisão periódica, de acordo com as características que lhe são intrínsecas, dentre as quais aquelas que são decorrentes da mobilidade do mercado.

*Não existem indenizações por atraso na entrega da obra ou qualquer outro fato.

*Cada cota representa os direitos sobre uma unidade habitacional.

*Prazo de entrega sujeito a alteração conforme adesão das cotas.

Fonte: MySide (2024)

3.2.3 Etapa 3: análise dos dados

Finalizada a coleta dos dados e pesquisa *online*, os empreendimentos foram caracterizados quanto ao:

- Bairro;
- Incorporação: empreitada ou preço de custo;
- Estágio do empreendimento: lançamento, em construção ou entregue;
- Finalidade: moradia ou locação;
- Metragem dos imóveis;
- Quantidade de dormitórios;
- Diferenciais do projeto.

Após a caracterização dos empreendimentos, foi identificado o perfil do projeto mais frequentemente utilizado nas SPEs na região de Florianópolis/SC. Nesta etapa, o objetivo foi compreender o padrão predominante e as características

distintivas que surgem dos projetos. A análise aprofundada buscou identificar tendências significativas, permitindo uma visão mais abrangente sobre as escolhas e estratégias adotadas pelos empreendimentos na região.

4 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

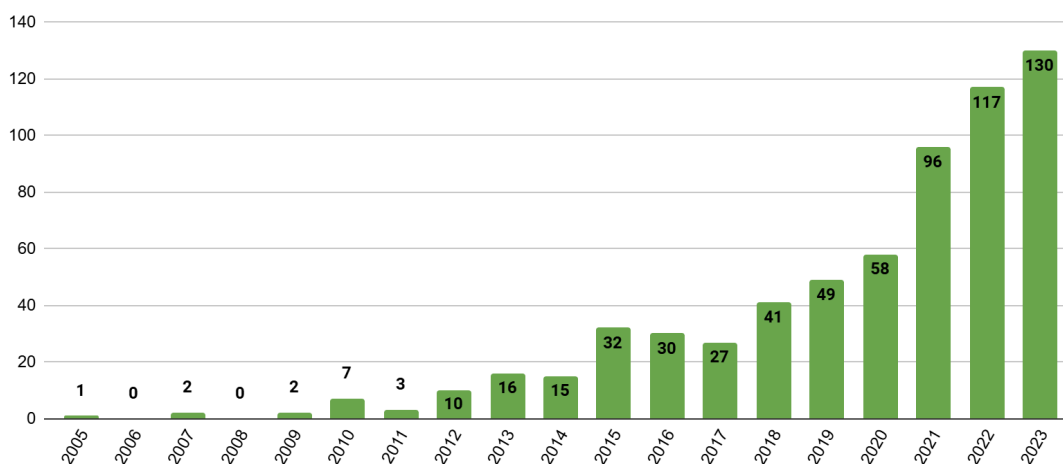
Neste capítulo, serão apresentados os resultados obtidos a partir da análise do uso do modelo de Sociedade de Propósito Específico (SPE) na construção civil em Santa Catarina, com foco no perfil dos empreendimentos na ilha de Santa Catarina.

4.1 Sociedade de Propósito Específico criadas em Santa Catarina de 1995 a 2023

A partir da metodologia proposta, pôde-se obter o número de Sociedades de Propósito Específico criadas em Santa Catarina. De 1995 até 31 de dezembro de 2023, no site da JUCESC, foram encontradas 3661 empresas cujo nome empresarial possui as siglas “SPE” e “LTDA”. Este número contempla diversos objetos sociais, como construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica, comércio varejista de artigos de joalheria, loteamento de imóveis próprios e produção musical.

4.2 Sociedade de Propósito Específico criadas em Florianópolis/SC de 2005 a 2023

Limitando a pesquisa de SPEs à região de Florianópolis/SC, com situação cadastral ativa (“Registro ativo”) e “Extinta”, foi possível obter um total de 636 empresas, sendo 509 registros ativos e 127 extintas. Com os dados brutos, pôde-se observar a evolução do uso desse modelo de negócio no decorrer dos anos, com primeiro registro em 2005 (Figura 08). Nesse período, existem três pontos de grande crescimento: 2014 para 2015 com 113,33%, 2017 para 2018 com 51,85% e 2020 para 2021 com 65,52%.

Figura 08 - Número de SPEs criadas por ano em Florianópolis de 2005 a 2023

Fonte: Adaptado de JUCESC (2024)

Após análise dos dados, foram descartadas 471 SPEs, sendo 1,27% por empreendimentos na parte continental de Florianópolis, 1,70% por projetos de casas, 2,97% por empreendimentos comerciais, 14,44% por empreendimentos em outras cidades, 19,32% por empreendimentos que não eram construção e/ou incorporação e 60,08% por SPE sem ligação com empreendimento específico (em busca *online*, não foi possível identificar o projeto pelo nome empresarial, endereço ou objeto social). Além disso, há casos em que o empreendimento foi identificado, mas não foi possível captar todas as informações necessárias do seu perfil. Por esse motivo, 22 SPEs foram descartadas.

Portanto, chega-se ao total de 143 Sociedades de Propósito Específico úteis para uma análise aprofundada sobre as características dos empreendimentos, onde 90,21% têm o nome do projeto igual ao nome empresarial. A pesquisa *online* foi feita até 08/04/2023, portanto empreendimentos lançados após essa data podem estar entre as SPEs descartadas como “sem ligação com empreendimento específico”.

4.3 Caracterização dos empreendimentos

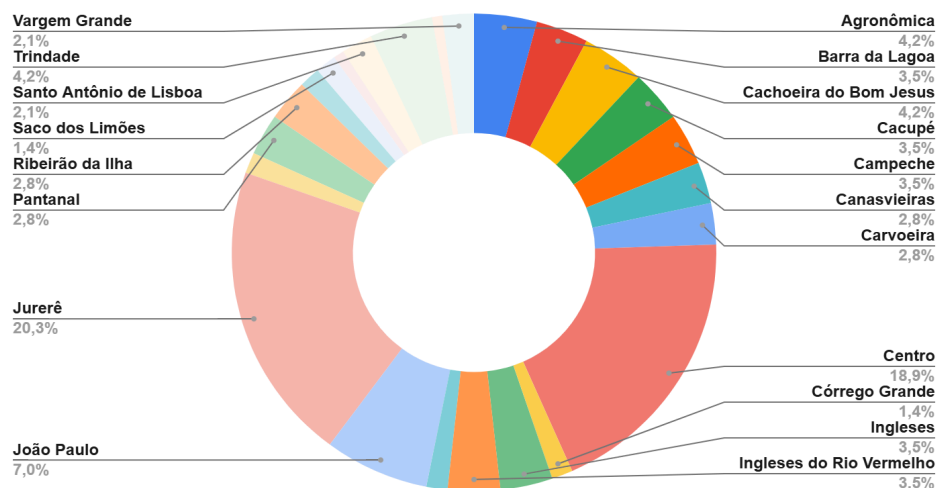
A seguir, serão apresentados os principais aspectos que caracterizam o perfil dos empreendimentos imobiliários estruturados sob o modelo de negócio SPE na ilha de Santa Catarina, no período de 2005 a 2023.

4.3.1 Bairro

Dois bairros se destacam na ilha de Santa Catarina pelo maior número de SPEs: Jurerê (considerando Tradicional e Internacional), com 29 SPEs (20,3%), e Centro, com 27 SPEs (18,9%). Em seguida, o bairro de João Paulo conta com 10

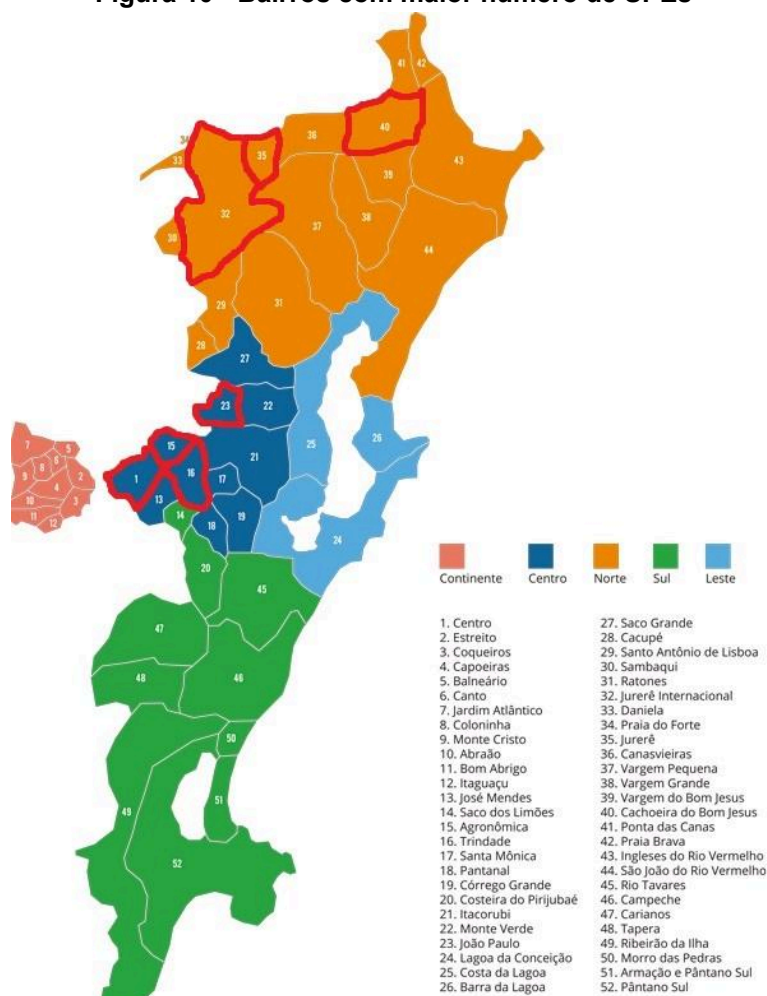
empreendimentos (7,0%), Agrônômica, Cachoeira do Bom Jesus e Trindade possuem 6 cada um (4,2%) (Figura 09). Dessa forma, observa-se que os projetos se concentram principalmente nas regiões Central e Norte da ilha (Figura 10).

Figura 09 - Número de SPEs criadas por bairro em Florianópolis



Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 10 - Bairros com maior número de SPEs

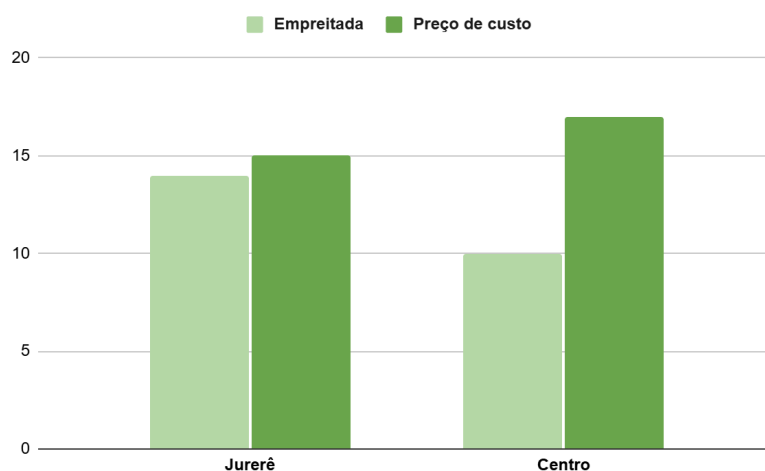


Fonte: Adaptado de ACIF (2024)

4.3.2 Tipo de incorporação

Quanto à incorporação, a diferença é muito pequena entre a incorporação por empreitada e a preço de custo, sendo 52,45% empreendimentos a preço de custo e 47,55% são por empreitada, com a divulgação do número do Registro de Incorporação no cartório. Nos dois bairros com o maior número de SPEs, a preferência pelo preço de custo também é observada (Figura 11).

Figura 11 - Empreitada x Preço de custo por bairro

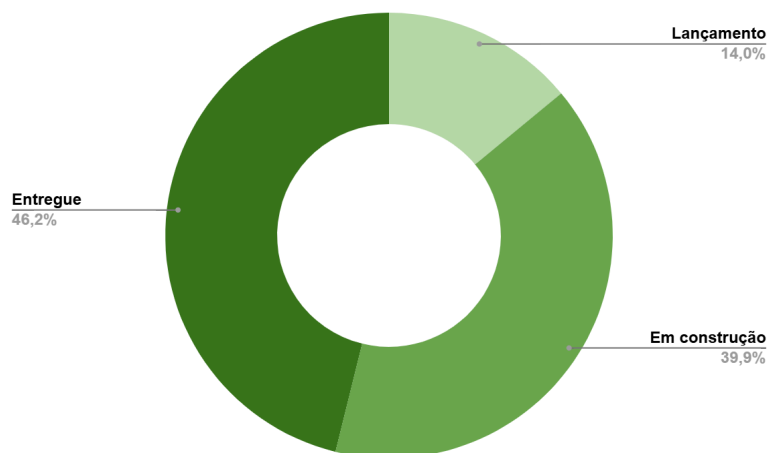


Fonte: Elaboração própria (2024)

4.3.3 Estágio dos empreendimentos

Quase metade das SPEs analisadas têm o empreendimento entregue, cerca de 40% estão em fase de construção, e a minoria encontra-se em fase de lançamento (Figura 12).

Figura 12 - Estágio dos empreendimentos

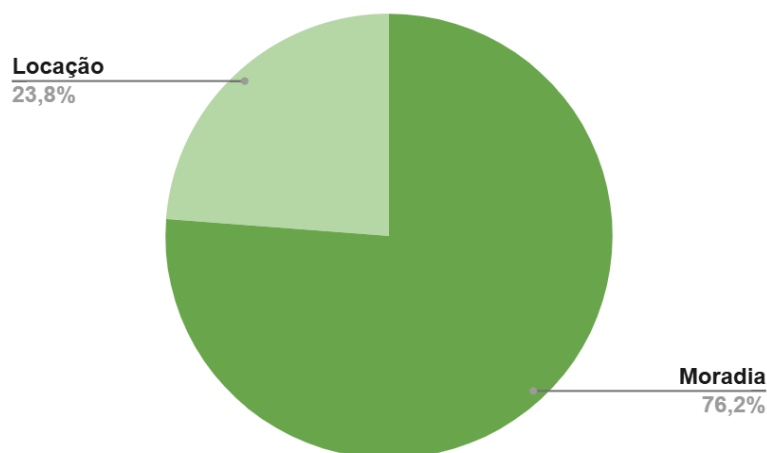


Fonte: Elaboração própria (2024)

4.3.4 Finalidade dos empreendimentos

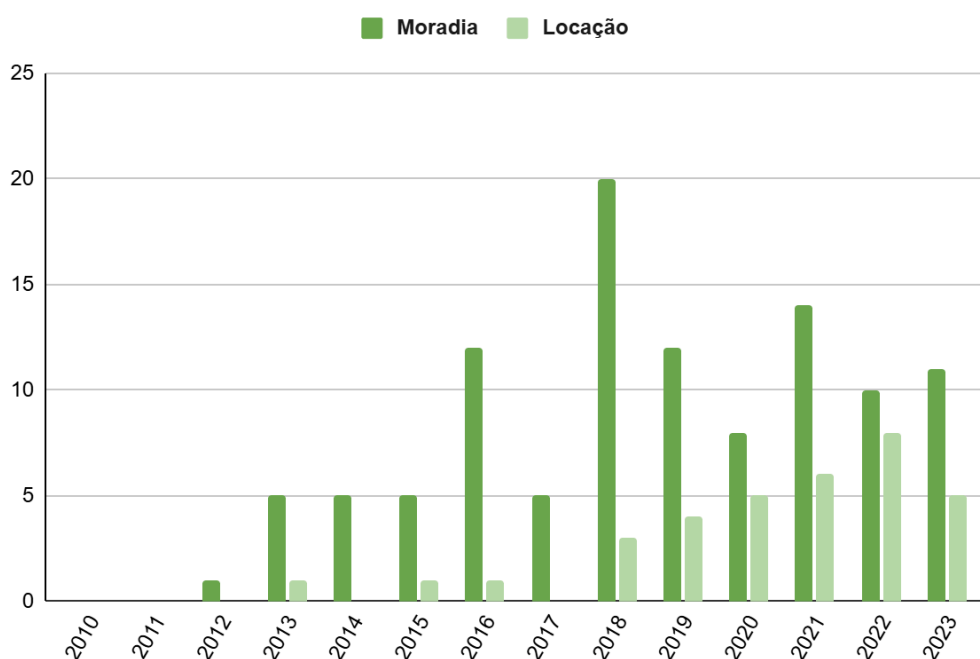
Quanto à finalidade dos empreendimentos, poucos são divulgados com o objetivo de serem utilizados como ativos financeiros. A maioria dos projetos, 76,22%, são destinados à moradia (Figura 13). No entanto, desde 2018, tem-se observado um crescimento significativo naqueles voltados para investimento com locação (Figura 14). Considerando os três bairros com maior número de SPEs, a preferência pela finalidade de moradia também acontece (Figura 15).

Figura 13 - Finalidade dos empreendimentos



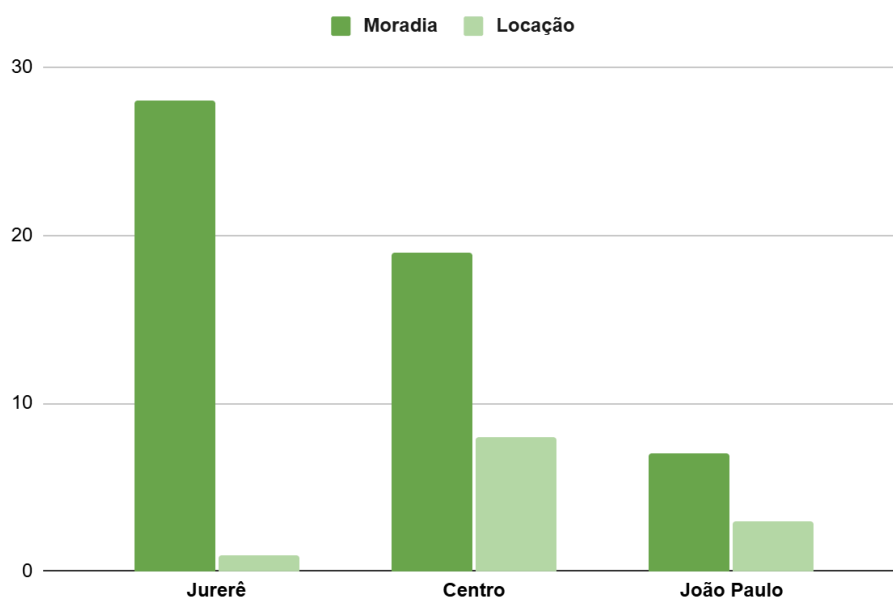
Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 14 - Finalidade dos empreendimentos por ano



Fonte: Elaboração própria (2024)

Figura 15 - Finalidade dos empreendimentos por bairro

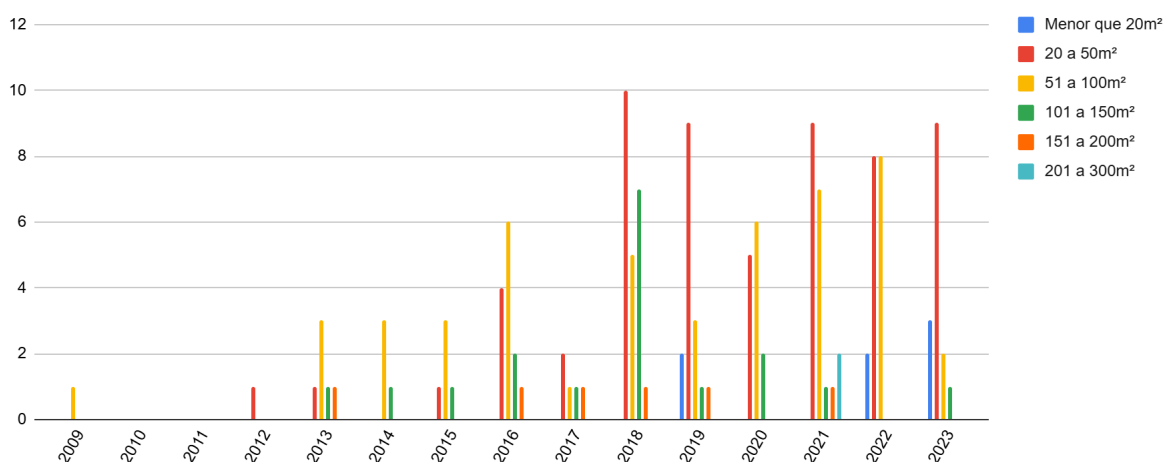


Fonte: Elaboração própria (2024)

4.3.5 Metragem dos imóveis

A análise demonstrou que, até 2016, havia uma preferência por imóveis de 51 a 100 m². Essa tipologia de unidade se manteve como uma das mais escolhidas até 2022. No entanto, a partir de 2018, a preferência começou a migrar para imóveis menores, de 20 a 50 m². Imóveis com metragem superior a 150 m² estão pouco presentes nos projetos, assim como os menores que 20 m² (Figura 16).

Figura 16 - Metragem dos imóveis

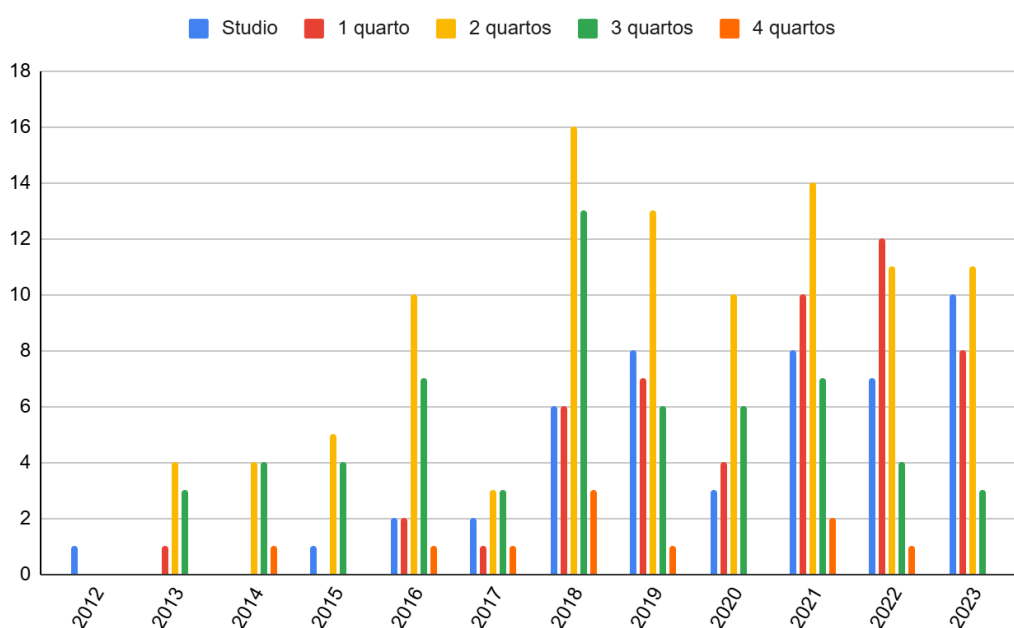


Fonte: Elaboração própria (2024)

4.3.6 Quantidade de dormitórios

Imóveis com 2 dormitórios sempre estiveram em alta, sendo a tipologia mais escolhida até 2018, seguida por unidades de 3 quartos. A partir desse ano, imóveis de 3 quartos tornaram-se menos populares, com a preferência se voltando ainda para unidades de 2 dormitórios, porém com crescimento para tipologia de 1 quarto e *studios* (Figura 17). *Studios* são unidades com tamanho médio de 30 m² e ausência de paredes para separar os cômodos, exceto o banheiro (Rossi, 2018).

Figura 17 - Quantidade de dormitórios

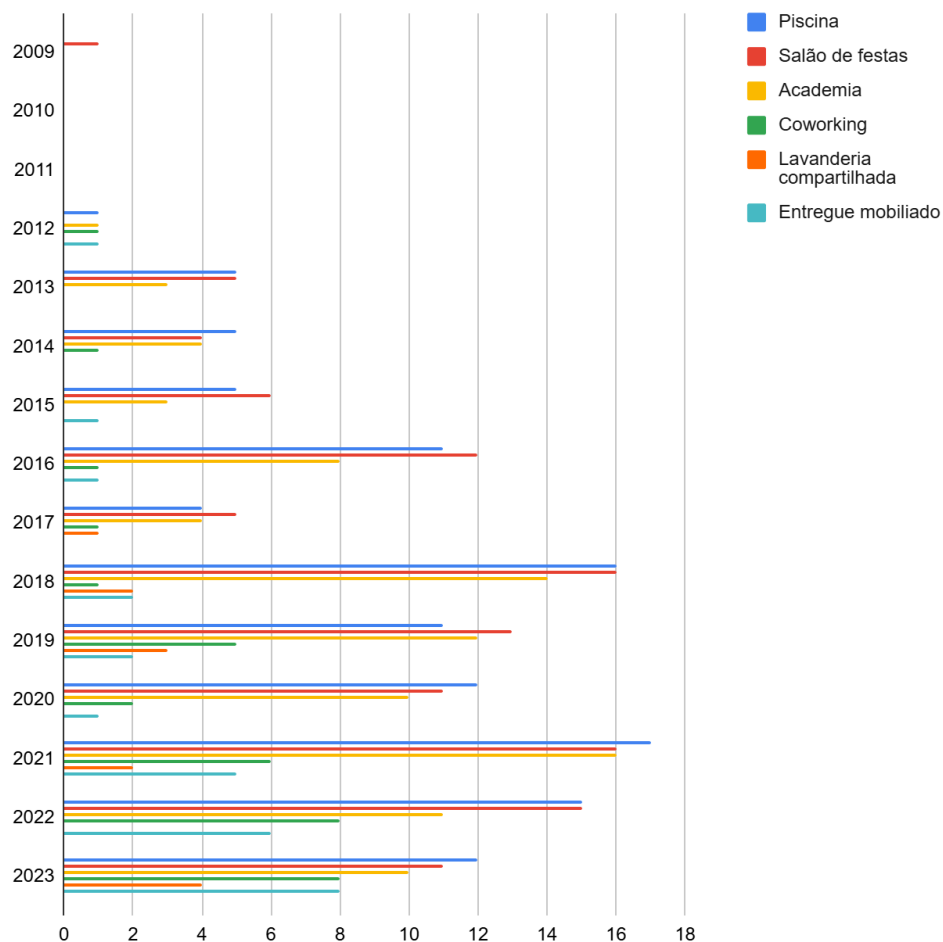


Fonte: Elaboração própria (2024)

4.3.7 Diferenciais do projeto

Os diferenciais analisados nos projetos foram piscina, salão de festas, academia, *coworking*, lavanderia compartilhada e imóveis entregues mobiliados. Piscina, salão de festas e academia são os mais presentes nos empreendimentos, com 79,72%, 80,42% e 67,13%, respectivamente. *Coworking* e lavanderia compartilhada são as escolhas menos comuns. O *coworking*, área destinada ao trabalho remoto e reuniões, está presente em 23,78% dos projetos, especialmente a partir de 2021. Já a lavanderia compartilhada, área equipada para uso comum dos moradores na lavagem e secagem de roupas, aparece em apenas 8,39%. Unindo a compra de um imóvel com a decoração, 18,88% dos empreendimentos oferecem essa facilidade aos proprietários. O gráfico abaixo demonstra a utilização desses diferenciais ao longo dos anos (Figura 18).

Figura 18 - Diferenciais do projeto



Fonte: Elaboração própria (2024)

4.4 Delineamento do perfil do projeto mais frequentemente utilizado em SPEs na ilha de Santa Catarina

Considerando a localização, observa-se maior preferência pela região do Centro de Florianópolis e pelo bairro de Jurerê para a estruturação de empreendimentos. Com a finalidade de moradia sendo a mais buscada, esses dados refletem a tendência dos consumidores, estando as áreas citadas dentro dos 9 melhores bairros de Florianópolis para morar, segundo o *site* Viva Real (2024).

Outra preferência é pela estruturação dos projetos a preço de custo, mesmo que sua diferença em relação ao modelo de preço fechado seja pequena. Em relação à metragem dos imóveis e à quantidade de dormitórios, há uma clara escolha por imóveis menores, de 20 a 50m², com opções de *studio*, 1 quarto e 2 quartos. Por fim, mais de 50% dos empreendimentos analisados possuem diferenciais como piscina, salão de festas e academia. Com esse delineamento,

chega-se ao perfil do projeto mais frequentemente utilizado na região de Florianópolis/SC (Quadro 3).

Quadro 03 - Perfil do projeto mais frequentemente utilizado na região de Florianópolis/SC

PERFIL DO EMPREENDIMENTO	
Bairro	Jurerê/Centro
Incorporação	Preço de custo
Finalidade	Moradia
Metragem dos imóveis	20 a 50 m ²
Quantidade de dormitórios	<i>Studio</i> , 1 e 2 quartos
Diferenciais do projeto	Piscina, salão de festas e academia

Fonte: Elaboração própria (2024)

Os resultados apresentados demonstram um panorama abrangente do uso do modelo de Sociedade de Propósito Específico (SPE) na construção civil em Florianópolis/SC. A partir da análise dos dados coletados, foi possível identificar tendências significativas, como a predominância de SPEs voltadas para moradia, a preferência por empreendimentos em regiões centrais e nobres da cidade, e a escolha por projetos de menor metragem. Além disso, observou-se uma ligeira preferência por incorporações a preço de custo e a presença marcante de diferenciais como piscina, salão de festas e academia nos empreendimentos. Estas conclusões refletem as preferências dos consumidores e o perfil dos projetos na região, proporcionando uma visão clara e detalhada do mercado imobiliário local até 2023.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo analisou as Sociedades de Propósito Específico (SPEs) registradas na JUCESC que adotaram o modelo de Sociedade Limitada. O objetivo foi verificar as características dos empreendimentos associados a essas SPEs e identificar o perfil de projeto mais comum na ilha de Santa Catarina.

Foram encontradas 3661 SPEs em Santa Catarina e 636 SPEs em Florianópolis, sendo 509 ativas e 127 extintas, de 2005 a 2023. Após a filtragem, realizada para limitar os empreendimentos na ilha de Santa Catarina e com o propósito da construção dos projetos, restaram 143 SPEs úteis para análise detalhada, representando 22,48% das SPEs encontradas. Os resultados confirmam a preferência por projetos a preço de custo, sendo um padrão evidente tanto no resultado geral quanto na análise dos três bairros com maior número de SPEs: Jurerê (Tradicional e Internacional), Centro e João Paulo. Observou-se que a maioria dos empreendimentos não considera os imóveis como ativos financeiros voltados para locação, com informações de rentabilidade raramente divulgadas, indicando uma clara preferência por projetos destinados à moradia.

Além disso, observou-se uma redução no tamanho dos imóveis, que passaram de 51 a 100m² para 20 a 50m². Essa mudança também resultou em uma diminuição no número de dormitórios, com aumento na demanda por *studios* e apartamentos de 1 quarto, enquanto as unidades de 2 quartos continuam a ser oferecidas. Os dados indicam a valorização de áreas comuns como piscina, salão de festas e academia, presentes em mais de 60% dos empreendimentos. Novas áreas, como *coworking* e lavanderia compartilhada, estão sendo implementadas gradualmente. Em relação à decoração, menos de 19% dos empreendimentos oferecem essa facilidade aos proprietários.

Delineou-se, assim, o perfil do projeto mais frequentemente utilizado em SPEs na região de Florianópolis/SC: localizados nos bairros Jurerê (Tradicional e Internacional) e Centro, com incorporação a preço de custo e finalidade residencial. Os imóveis têm metragem de 20 a 50 m², incluindo *studios*, apartamentos de 1 e 2 dormitórios, e contam com áreas comuns como piscina, salão de festas e academia.

A compreensão deste cenário específico facilita a identificação de oportunidades e orienta incorporadoras e construtoras na formulação de estratégias que maximizem o sucesso de seus empreendimentos. A aplicação de práticas de

gestão eficiente e o uso de modelos financeiros inovadores, como a SPE e a construção por administração (preço de custo), posicionam essas empresas de forma competitiva no mercado, contribuindo para o desenvolvimento do setor imobiliário de Florianópolis.

Para trabalhos futuros, seria interessante realizar um estudo semelhante em outras regiões de Santa Catarina e do Brasil, para identificar diferenças e similaridades nas características e perfis de projetos, além de investigar se a modalidade a preço de custo é igualmente prevalente em outras localidades, como é na ilha de Santa Catarina.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Carolina Catizane de Oliveira. As Sociedades De Propósito Específico E Em Conta De Participação Como Meios Para A Concretização Do Procedimento De Incorporação Imobiliária. **Direito Empresarial**, Aracajú, p. 172-194, 2015. Disponível em:

<http://site.conpedi.org.br/publicacoes/c178h0tg/o9e87870/8790i078zkYa9Zc2.pdf>. Acesso em: 30 ago. 2023.

ALVES, Felipe Rodrigues; FREITAS, Lucas Medeiros de. **Análise Da Administração De Obras Por Sociedade De Propósito Específico**. 2020. 58 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Universidade do Sul de Santa Catarina, Palhoça, 2020. Disponível em:

<https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/15407/1/TCC.RIUNI%20-%20Lucas%20Freitas%20e%20Felipe%20Alves.pdf>. Acesso em: 09 nov. 2023.

ALVES, Janine. **Obras a preço de custo movimentam mercado imobiliário em Florianópolis**. 2018. Disponível

em:<https://ndmais.com.br/economia/obras-a-preco-de-custo-movimentam-mercado-imobiliario-em-florianopolis/>. Acesso em: 02 nov. 2023.

ALVES, Zélia Mana Mendes Biasoli; SILVA, Maria Helena GF. **Análise qualitativa de dados de entrevista: uma proposta**. Paidéia (Ribeirão Preto), p. 61-69, 1992.

Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/paideia/a/yKQmzXgZMrhBCMkdbYvJYj/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 07 out. 2023.

Associação Comercial e Industrial de Florianópolis (ACIF). **Regional Continental**.

Disponível em: <https://antigo.acif.org.br/regionais/regional-continental/>. Acesso em: 30 maio 2024.

BIZARRIAS, Flavio Santino; SILVA, Luciano Ferreira da; PENHA, Renato.

Preparação de dados e boas práticas em pesquisas quantitativas. Gestão e

Projetos: GeP, v. 14, n. 1, p. 1-10, 2023. Disponível em:

<https://periodicos.uninove.br/gep/article/view/24024/10097>. Acesso em: 21 out. 2023.

BOSCARDIN, Ivan Mercadante. **Sociedade de propósito específico (SPE) e o patrimônio de afetação no mercado imobiliário**. Revista Jus Navigandi, Teresina, jucesano 20, n. 4410, 29 jul. 2015. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/36311>. Acesso em: 29 ago. 2023.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 40 de 28 de abril de 2017**. Altera as Instruções Normativas DREI nº 15, de 5 de dezembro de 2013, e nº 34, de 2 de março de 2017 e dá outras providências. Disponível em:

https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/drei/legislacao/arquivos/legislacoes-federais/Anexoa_Ila_Manuala_dea_Registroa_LTDAa_a_alteradoa_pelaa_INa_69a_ltim_aa_verso.pdf. Acesso em: 25 set. 2023.

BRASIL. **Manual de Registro de Sociedade Limitada**. 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/drei/legislacao/arquivos/legislacoes-federais/AnexoIVLtdanovondice28dez2022.pdf>. Acesso em: 14 nov. 2023.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm#:~:text=1%20o%20Toda%20pessoa%20%C3%A9,concep%C3%A7%C3%A3o%20os%20direitos%20do%20nascituro. Acesso em: 25 set. 2023.

BRASIL. 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: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l11079.htm. Acesso em: 25 set. 2023.

BRASIL. **Painéis do Mapa de Empresas**. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/mapa-de-empresas/painel-mapa-de-empresas>. Acesso em: 02 jun. 2024.

CASTRO FILHO, Hyltom Pinto de. **Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária**. 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18539/breve-estudo-sobre-a-atividade-de-incorporacao-imobiliaria>. Acesso em: 30 out. 2023.

CASTRO, Luiz Humberto de; RODRIGUES, Édna Rabêlo Quirino. **Sociedade de propósito específico**. SEBRAE, Brasília, 2014 Disponível em: [https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/f25877ce0f2ecbca17355fc33397deea/\\$File/5189.pdf](https://bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/f25877ce0f2ecbca17355fc33397deea/$File/5189.pdf). Acesso em: 12 out. 2023.

DANGUI, Alexandre. **Da Sociedade de Propósito Específico nas Incorporações Imobiliárias**. 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/da-sociedade-de-proposito-especifico-nas-incorporacoes-imobiliarias/582639107>. Acesso em: 02 nov. 2023.

ESPÍRITO SANTO. Junta Comercial do Estado do Espírito Santo (JUCEES). **O que é NIRE?** 2024. Disponível em: <https://jucees.es.gov.br/Contents/Item/Display/679>. Acesso em: 02 jun. 2024.

FERREIRA, Amanda Pina. **A preferência da geração de *millennials* pela locação de imóveis e suas consequências no mercado imobiliário brasileiro**. 2020. 134 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ciências Contábeis e Atuariais, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2020. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/23355/2/Amanda%20Pina%20Ferreira.pdf>. Acesso em: 15 nov. 2023.

GDI EMPREENDIMENTOS. **Residencial LIV**. Disponível em: <https://gdiempreendimentos.com/empreendimento/liv/>. Acesso em: 20 nov. 2023.

GIL, Antonio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559771653/>. Acesso em: 16 nov. 2023.

GUIMARÃES, Leonardo. **8 em cada 10 Millennials preferem alugar ao invés de comprar um imóvel**. 2019. Disponível em: <https://consumidormoderno.com.br/2019/07/01/millennials-aluguel-imoveis/>. Acesso em: 15 nov. 2023.

LAVILLE, Cristian; DIONNE, Jean. **A construção do saber: manual de metodologia da pesquisa em ciências humanas**. Porto Alegre: Ufmg, 1999. 340 p. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/7614757/mod_resource/content/1/LAVILLE-DIONE_A-CONSTRUCAO-DO-SABER.pdf. Acesso em: 02 nov. 2023.

LIMA, Verônica. **Aprenda a diferença entre construtora, empreiteira e incorporadora**. São Paulo, 2019. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/aprenda-adiferenca-entre-construtora-emprei-teira-e-incorporadora/>. Acesso em: 13 nov. 2023.

LOPES, Rebeca Almeida. **Análise Dos Prós E Contras Da Modalidade De Construção De Empreendimentos Habitacionais Multifamiliares A Preço De Custo Em Relação A Modalidade De Preço Fechado**. 2019. 51 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Instituto Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://repositorio.ifsc.edu.br/bitstream/handle/123456789/1523/TCC%20-%20Aluna%20Rebeca%20Almeida%20Lopes-%20Engenharia%20Civil%20.pdf?sequence=1&i sAllowed=y>. Acesso em: 21 out. 2023.

LORETO, Rafael de San. **Sociedade de Propósito Específico - SPE: como esse tipo societário pode ser útil para os seus negócios. Como esse tipo societário pode ser útil para os seus negócios**. 2017. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/sociedade-de-proposito-especifico-spe/555754926>. Acesso em: 12 out. 2023

MAFFEI, E. **A importância do contrato social nas sociedades limitadas**. Ciências Sociais Aplicadas em Revista, [S. l.], v. 11, p. 69–97, 2012. Disponível em: <https://saber.unioeste.br/index.php/csaemrevista/article/view/6739>. Acesso em: 5 set. 2023.

MIRCO, Camila Costa. **Estudo De Viabilidade Econômico-Financeira De Um Empreendimento Imobiliário Para Modalidade De Aluguel**. 2023. 29 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Rio Grande do Sul, 2023. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/262784>. Acesso em: 15 nov. 2023.

MYSIDE. **Unidades habitacionais do Mosaico**. Disponível em: <https://myside.com.br/apartamento-venda-mosaico-florianopolis-sc>. Acesso em: 26 jun. 2024.

NOGUEIRA, Victor Leonardo de Sousa. **Avaliação das vantagens da construção a preço de custo na perspectiva do promotor imobiliário**. 2018. 17 f. Tese (Doutorado) - Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/15Q_J5fvy78p75x1tYoHznykOrD6n8Web/view. Acesso em: 28 jun. 2024.

PINHEIRO, Antonio Carlos da Fonseca Bragança; CRIVELARO, Marcos. **Gestão De Contratos Na Construção Civil**. São Paulo: Érica, 2018. 336 p. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?id=g7hiDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false>. Acesso em: 02 nov. 2023.

QUINTO, Antônio Carlos. **Plataforma Airbnb cresceu no Brasil por meio da propaganda digital**. 2022. Disponível em: <https://jornal.usp.br/podcast/plataforma-airbnb-cresceu-no-brasil-por-meio-da-propaganda-digital/#:~:text=A%20plataforma%20Airbnb%20chegou%20ao%20Brasil%20em%20meados%20de%202012>. Acesso em: 15 nov. 2023.

ROSSI, Marcelo Adriano. **Incorporação imobiliária com oferta de apartamentos tipo studio para desenvolvimento de um negócio**. 2018. Disponível em: <https://adelfa-api.mackenzie.br/server/api/core/bitstreams/4cb52182-34fe-4c48-bd1e-36577244f70d/content>. Acesso em: 30 maio 2024.

SANTA CATARINA, Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC). **A Jucesc**, 2023. Disponível em: <https://www.jucesc.sc.gov.br/>. Acesso em: 01 nov. 2023.

SANTA CATARINA, Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC). **Pesquisar Nire**, 2023. Disponível em: <https://www.sc.gov.br/servicos/pesquisar-nire>. Acesso em: 25 set. 2023.

SANTOS, Lucas Almeida dos; PERUFO, Larissa Disconzi; MARZALL, Luciana Figuera; GARLET, Eliane; GODOY, Leoni Pentiado. **Mapeamento de processos: um estudo no ramo de serviços**. Iberoamerican Journal of Industrial Engineering, v. 7, n. 14, p. 108-128, 2015.

SANTOS, Luiz Roberto. 2016. **Imóvel na planta: preço de custo ou preço fechado?** Disponível em: <https://adamydesenvolvimentoimobiliario.wordpress.com/2016/09/03/imovel-na-planta-preco-de-custo-ou-preco-fechado/>. Acesso em: 02 nov. 2023.

SEBRAE. **O que é Sociedade de Propósito Específico (SPE) e como funciona**. 2021 Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/o-que-sao-sociedades-de-propósito-específico,79af438af1c92410VgnVCM100000b272010aRCRD>. Acesso em: 29 ago. 2023.

SILVA, Laryssa Felix. **Análise da discrepância entre o orçamento previsto e o realizado em um empreendimento no modelo SPE: Estudo de caso.** 2023. 83 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Instituto Federal de Santa Catarina.

VAZQUEZ, Juan Luiz Souza. **A Sociedade De Propósito Específico na Parceria Público-Privada:** uma análise de direito societário. 2009. 265 f. Mestrado em Direito, Universidade Candido Mendes, Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: <https://livros01.livrosgratis.com.br/cp119788.pdf>. Acesso em: 29 ago. 2023.

VENTURA, Magda Maria. **O estudo de caso como modalidade de pesquisa.** Revista SoCERJ, v. 20, n. 5, p. 383-386, 2007. Disponível em: http://sociedades.cardiol.br/socerj/revista/2007_05/a2007_v20_n05_art10.pdf. Acesso em: 07 out. 2023.

VIVA REAL. **Bairros de Florianópolis: 9 melhores opções para morar.** 2024. Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/blog/cidades/bairros-de-florianopolis/>. Acesso em: 31 maio 2024.

WILLEMANN, David Pedro. **A Sociedade de Propósito Específico - SPE no setor da construção civil.** 2019. 59 f. Tese (Doutorado) - Curso de Engenharia Civil, Instituto Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019. Disponível em: file:///C:/Users/compu/Downloads/TCC_DAVID%20PEDRO%20WILLEMANN_%20Engenharia%20Civil%2010122019.pdf. Acesso em: 31 ago. 2023.