
ESTRUTURAS SOCIETÁRIAS PARA O DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS

Henrique Carmona do Amaral
hcamaral@almeidalaw.com.br

Além das anunciadas projeções de investimentos imobiliários para a realização da Copa do Mundo de Futebol e das Olimpíadas no Brasil, o Setor Imobiliário tem tido nos últimos anos um crescimento exponencial, principalmente impulsionado por incentivos fiscais, financiamentos facilitados e pelo aumento do poder de compra de classes sociais antes não consumidoras deste mercado.

Os diversos projetos imobiliários para exploração hoteleira ou para edificação de imóveis para comércio e moradia têm diferentes características e peculiaridades, resultando em inúmeras possibilidades de estruturação societária para exploração do negócio imobiliário.

1. Estruturação do Projeto Imobiliário

A estruturação do negócio tem início na verificação da viabilidade econômica do projeto e na forma de captação dos recursos para construção do empreendimento, que poderá ser obtida de diversas formas pelo empreendedor, sejam estes recursos próprios, ou capital de terceiros, obtidos através da incorporação imobiliária, financiamento do projeto, lançamento de ações em bolsa, recebimento de investimentos de fundos imobiliários, além de outras formas de investimentos de terceiros.

A incorporação imobiliária é forma consagrada e comumente utilizada para a exploração do negócio imobiliário, todavia nada impede que seja aliada a outras

formas de captação de recursos e estruturas societárias para a execução do projeto imobiliário.

Ainda nesta seara, para que seja possível a arrecadação de recursos através da emissão de títulos imobiliários na bolsa de valores é necessária a estruturação do negócio sob forma de Sociedade Anônima com capital aberto, único tipo societário capaz de atender a tais necessidades.

Assim é que a origem dos recursos e o porte do empreendimento devem moldar a estruturação societária do negócio, de modo a organizar a sociedade da forma mais adequada e eficaz a cada empreendimento.

Por óbvio, são muitas as possibilidades e variáveis para elaborar a estruturação societária de um projeto imobiliário, mas algumas características comuns podem ser destacadas.

2. Projetos de Grande Porte

Alguns tipos societários são mais indicados aos empreendimentos de grande porte, tal como a sociedade anônima e o consórcio de empresas.

A própria natureza mercantil e aptidão nata às grandes corporações gabaritam a sociedade anônima à exploração de grandes empreendimentos, levando-se ainda em conta que somente este tipo societário possibilita a captação de

recursos através do mercado de capitais ou bolsa de valores.

O consórcio de empresas tem na aglomeração de empreendedores verdadeiro potencializador de recursos e capacidades. A formação do consórcio permite não somente que as empresas somem seus recursos financeiros, mas também outorguem umas às outras suas competências e expertises individuais, agregando recursos e técnicas para a execução dos projetos imobiliários.

3. Outros Tipos Societários

A Sociedade em Conta de Participação e a Sociedade de Propósito Específico, respectivamente SCP e SPE, estão presentes em diversos empreendimentos imobiliários, justamente por suas características peculiares, que atendem tanto à iniciativa privada quanto às obras realizadas pelo poder público.

A formação da sociedade com propósito específico - SPE proporciona segurança ao empreendimento imobiliário, uma vez que o seu objeto social visa exclusivamente à realização de determinado projeto, não havendo interferências de outros negócios e credores para a sua execução. A sociedade se extingue após a finalização do empreendimento de modo a encerrar as obrigações e direitos entre os sócios participantes.

A SCP tem por característica a projeção do sócio ostensivo como único responsável pelo empreendimento, cabendo aos demais sócios, denominados participantes, direitos e obrigações de aporte de recursos somente para com o sócio ostensivo, sem que haja qualquer exposição do capital dos sócios participantes, o que certamente fomenta a

captação de recursos pela formação de SCP.

Não sem motivo, a estruturação societária através da formação destes tipos de sociedades divide espaço com os tipos societários mais comuns, como as sociedades limitadas e anônimas.

A verdade é que a estruturação societária do negócio imobiliário deve observar as características próprias do projeto, existindo no direito brasileiro diversos tipos societários aptos a atender diferentes necessidades do mercado.

As soluções para desenvolvimento de projetos imobiliários devem ser estudadas caso a caso e um bom assessoramento e planejamento jurídico é imprescindível ao sucesso do empreendimento.