

SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS ENTRE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO, SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO E CONSÓRCIOS - APLICABILIDADE A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL

Ana Paula de Oliveira Gomes¹

Natália Costa Gomes²

Tibério de Araújo Coutinho Madruga²

Resumo: Intenciona o presente ensaio analisar especificidades dos consórcios, da sociedade em conta de participação e da sociedade de propósito específico e sua aplicabilidade a empreendimentos imobiliários no Brasil. Metodologia utilizada: pesquisa bibliográfica, mediante consultas a doutrinas, textos científicos, normas jurídicas, sítios institucionais e outras fontes ou materiais disponíveis. Conclusão: os tipos/grupos empresariais hegemônicos no mercado podem promover arranjos institucionais sob a forma de consórcio, sociedade de propósito específico ou em conta de participação com a intenção de aumentar a participação setorial. Esse tipo de engenharia jurídica, econômica e financeira, por outro lado, não pode impedir a livre iniciativa (um dos fundamentos da República Federativa do Brasil). Almeja-se que a pesquisa provoque o intercâmbio acadêmico-profissional.

1 Auditora do Tribunal de Contas do Rio Grande do Norte. Mestra em Direito Constitucional. Especializações em Comércio Exterior e Direito Imobiliário. Graduações em Ciências Jurídicas e Ciências Contábeis

2 Acadêmica de Ciências Contábeis. Acadêmico de Ciências Jurídicas. Estagiários do Tribunal de Contas do Rio Grande do Norte.

Palavras-Chave. Sociedade em conta de participação. Sociedade de propósito específico. Consórcios.

SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LA SOCIEDAD A CAUSA DE LA PARTICIPACIÓN, LA EMPRESA DE PROPÓSITO ESPECIAL Y CONSORCIOS - EL USO EN PROYECTOS INMOBILIARIOS EN BRASIL

Resumen: Este ensayo pretende analizar las características específicas del consorcio, de la sociedad a causa de la participación y de la empresa de propósito especial y su uso en proyectos inmobiliarios en Brasil. La metodología utilizada es la literatura, a través de consultas doctrinarias, textos científicos, normas legales, sitios institucionales y otras fuentes y materiales disponibles. La conclusión: los tipos/grupos empresariales hegemónicos en el mercado pueden promover arreglos institucionales en forma de consorcio, de sociedad de propósito especial o en cuenta de la participación con la intención de aumentar la participación sectorial. Este tipo de ingeniería legal, económica y financiera, sin embargo, no puede impedir la libertad de empresa (uno de los fundamentos de la República Federativa del Brasil). Se espera que la investigación haga que el intercambio académico y profesional.

Palabras Clave. La sociedad a causa de la participación. La empresa de propósito especial. Los consorcios.

1) INTRODUÇÃO



deixa para elaboração do presente esforço científico foi a Especialização em Direito Imobiliário recentemente concluída. As aulas da disciplina de Direito Empresarial oportunizaram as correntes reflexões.

A etapa de contextualização do objeto da pesquisa passa, inicialmente, pela diferenciação dos gêneros sociedade empresária e simples. Nesta, os sócios exercem suas profissões tendo a prestação de serviços natureza estritamente pessoal.

Naquela, o objeto consiste no exercício - de forma profissional - de atividade econômica organizada para produção e/ou circulação de bens e/ou serviços. Exemplos de sociedades empresárias: por ações, comandita por ações, nome coletivo, comandita simples, limitada. Ilustram as sociedades simples: a cooperativa, a sociedade de advogados e a simples propriamente dita.

Compreendida a distinção, intenciona este texto (objetivo geral) analisar as especificidades de dois tipos societários e o fenômeno dos consórcios, bem como sua aplicabilidade a empreendimentos imobiliários no Brasil.

Objetivos específicos: a) investigar a sociedade em conta de participação, a *sui generis* sociedade de propósito específico e o fenômeno dos consórcios. O estudo focalizará os consórcios em perspectiva privada, sem olvidar as inovações trazidas pela Lei nº 11.107/2005, haja vista suas intersecções com o setor empresarial; b) relacionar o conhecimento a empreendimentos imobiliários no Brasil.

A metodologia a ser utilizada será a pesquisa bibliográfica. Realizar-se-ão consultas a doutrinas, textos científicos, normas jurídicas, sítios institucionais e outras fontes ou materiais disponíveis. Quanto à utilização dos resultados, caracteriza-se como pura, uma vez que terá por finalidade ampliar conhecimentos. Em relação à natureza, insere-se como qualitativa, ou seja, não quantificável. No tocante aos fins, é descritiva e exploratória, na medida em que, a partir da interpretação das informações analisadas, a sua proposta é aprimorar ideias, além de desafiar estudos posteriores, o que se mostra imprescindível ao conhecimento do assunto.

Como se trata de assunto atual, desafiador (em termos de

abordagem didática) e inacabado, almeja-se que provoque o bom debate e incentive a continuidade de pesquisas em sintonia com a transversalidade acadêmica.

2) SOCIEDADES EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO, DE PROPÓSITO ESPECÍFICO E CONSÓRCIOS

Inicialmente, examinar-se-á a entidade em conta de participação. Trata-se de espécie do gênero sociedade não personificada. Nada mais é que uma reunião de pessoas físicas ou jurídicas para produção de resultado comum, operando sob (integral) responsabilidade do sócio ostensivo. Prescreve a lei substantiva civil em vigor no Brasil:

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

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

Por seu turno, os sócios participantes (ou ocultos) são os integrantes do empreendimento que não o sócio ostensivo. Não têm participação na gestão dos negócios. Obrigam-se somente perante o sócio ostensivo. À luz do artigo 993 do Código Civil vigente, esse empreendimento nunca admite registro empresarial. Se não, veja-se:

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

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

Esclareça-se que o artigo 3º (*caput*), da Instrução Normativa 1470/2014, da Secretaria da Receita Federal do Brasil,

determina a necessidade de inscrição no cadastro nacional da pessoa jurídica (CNPJ) mesmo a quem for equiparado à condição de pessoa jurídica - como é o caso da sociedade em conta de participação. Trata-se de obrigação acessória, o que nada tem a ver com a problemática do registro empresarial.

Reitere-se que, no tipo societário em conta de participação, há sócios distintos: o ostensivo e o participante. O primeiro pode ser empresário ou sociedade empresária e se obriga perante terceiros, cabendo-lhe administração e nomeação do empreendimento. O segundo resta oculto. Normalmente, é pessoa física, obrigando-se perante o ostensivo. É sociedade constituída com base na confiança.

O sócio participante só responde perante terceiros se atuar na gerência ou administração do negócio (responsabilidade solidária com o sócio ostensivo). Destaque-se que a sociedade em tela guarda regência supletiva pelas regras da sociedade simples. Veja-se a prescrição da lei substantiva civil em vigor:

Art. 996. Aplica-se à sociedade em conta de participação, subsidiariamente e no que com ela for compatível, o disposto para a sociedade simples, e a sua liquidação rege-se pelas normas relativas à prestação de contas, na forma da lei processual.

Parágrafo único. Havendo mais de um sócio ostensivo, as respectivas contas serão prestadas e julgadas no mesmo processo.

Quanto à prova de interesses, prescreve o artigo 992 da lei civil pátria: “Art. 992. A constituição da sociedade em conta de participação independe de qualquer formalidade e pode provar-se por todos os meios de direito”. Por oportuno, consigne-se que, em termos práticos, a relação do sócio participante com o sócio ostensivo consiste em relação credor-devedor.

Para Sá (1995, p.116, *sic*): “[...] os conceitos de Débito e de Crédito provêm do entendimento humano sobre 'o que é meu e 'o que é seu'. Os mais antigos divulgadores da cultura contábil conservam esse sentido 'personalista' de débito e de crédito [...]”. A princípio, admite-se que qualquer tipo de entidade possa se

associar ao empreendimento em conta de participação, a exemplo de empresários individuais e empresas individuais de responsabilidade limitada, desde que – por óbvio – não haja impedimento legal para o exercício da empresa.

Passa-se, agora, à investigação dos consórcios. Primeiramente, serão estudados os consórcios empresariais. Ato contínuo, os públicos. Consórcio de empresas expressa associação de entidades, sob o mesmo controle ou não, sem perda da personalidade jurídica, focalizando a união de forças para realizar determinado empreendimento que, normalmente, depende do aporte de grandes investimentos e/ou tecnologia.

De acordo com Sandroni (2005, p.180): “Dá-se [...] o nome de consórcio ao grupo de empresas formado para a execução de uma obra ou financiamento de um projeto de grande envergadura”. Ilustram o fenômeno: execução de grandes obras de engenharia; atuação no mercado de capitais; acordos exploratórios de serviços de transporte; exploração de atividades minerais e afins; atividades de pesquisa/uso comum de tecnologia; licitações públicas.

O consórcio empresarial resta administrado pela empresa líder - entidade consorciada responsável pela escrituração contábil e guarda dos livros/documentos comprobatórios das operações do consórcio, conforme os prazos legais. O consórcio deve registrar os atos e os fatos administrativos mantendo contabilidade distinta das empresas consorciadas. Releve-se o seguinte excerto da Lei nº 6.404/1976:

Art. 278. As companhias e quaisquer outras sociedades, sob o mesmo controle ou não, podem constituir consórcio para executar determinado empreendimento, observado o disposto neste Capítulo.

§ 1º O consórcio não tem personalidade jurídica e as consorciadas somente se obrigam nas condições previstas no respectivo contrato, respondendo cada uma por suas obrigações, sem preclusão de solidariedade.

§ 2º A falência de uma consorciada não se estende às demais, subsistindo o consórcio com as outras contratantes; os créditos

que porventura tiver a falida serão apurados e pagos na forma prevista no contrato de consórcio.

Segundo a Lei nº 12.529/2011, resta vedada a formação de consórcio quando passível de restrição da liberdade empresarial, intencionando a dominação do mercado, a eliminação da concorrência, ou o monopólio na obtenção de elevação de preço.

O que o ordenamento persegue, à luz de seu artigo 1º, é “a liberdade de iniciativa, livre concorrência, função social da propriedade, defesa dos consumidores e repressão ao abuso do poder econômico”. Acresça-se que o consórcio é obrigado a ter inscrição no cadastro nacional da pessoa jurídica (CNPJ) se constituído na forma dos artigos 278 e 279 da Lei 6.404/1976. O contrato de consórcio e suas alterações (a exemplo da extinção) serão arquivados no registro público de empresas mercantis do lugar da sua sede.

Quanto aos consórcios públicos, A matéria está inteiramente disciplinada na Lei nº 11.107, de 6.abr.2005, que aporta normas gerais sobre o assunto aplicáveis à União, aos estados, ao Distrito Federal (DF) e aos municípios. Os consórcios públicos sempre detêm personalidade jurídica, que poderá ser de direito privado (sem fins econômicos) ou de direito público.

No último caso, integram a administração pública indireta (associações públicas - autarquias interfederativas ou multi-federadas). A lei não esclarece se os consórcios públicos, com personalidade jurídica de direito privado, integram a Administração Pública.

A execução de receitas e despesas por parte dos consórcios públicos (não interessa a natureza jurídica) deve obedecer a normas de Direito Financeiro concernentes às entidades públicas. Supletivamente, a organização e o funcionamento dos consórcios públicos deverão observar a legislação relativa às associações civis. O art. 241 da Constituição Federal/1988, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 19/1998, assim prescreve:

Art. 241. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios disciplinarão por meio de lei os consórcios públicos e os convênios de cooperação entre os entes federados, autorizando a gestão associada de serviços públicos, bem como a transferência total ou parcial de encargos, serviços, pessoal e bens essenciais à continuidade dos serviços transferidos.

É importante evidenciar que os consórcios públicos são celebrados entre entes federados da mesma espécie - ou não - e constituem sempre pessoa com prazo determinado de duração. Contudo, não haverá consórcio público constituído somente pela União e municípios:

Art. 1o Esta Lei dispõe sobre normas gerais para a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios contratarem consórcios públicos para a realização de objetivos de interesse comum e dá outras providências. [...]

§ 2o A União somente participará de consórcios públicos em que também façam parte todos os Estados em cujos territórios estejam situados os Municípios consorciados [...].

O consórcio público será constituído por contrato com ratificação, mediante lei, do protocolo de intenções. É interessante observar que a lei atribui aos consórcios natureza contratual. A ratificação só é dispensada se o ente, antes de subscrever o protocolo de intenções, disciplinar - por lei - sua participação no consórcio público.

Portanto, sempre o consórcio público deverá ser criado com a participação da função legislativa. É cláusula essencial do protocolo de intenções autorização para a gestão associada de serviços públicos.

A lei também prevê: a pactuação dos contratos de programa que estabelecerão as obrigações específicas de cada associado na prestação comum do serviço público; a possibilidade de celebração de contrato de gestão ou de termo de parceria.

Os titulares dos entes federativos consorciados deverão eleger o representante legal do consórcio. Este estará sujeito à fiscalização contábil, operacional e patrimonial do tribunal de contas competente para apreciar as contas do Chefe do Poder Executivo (representante legal do consórcio).

Quando o consórcio público possuir natureza jurídica de direito privado, sua constituição deve ser realizada nos termos da lei civil, ou seja, aquisição da personalidade jurídica ocorrerá com o registro dos atos constitutivos no ofício público competente.

Mesmo nessa hipótese, estará sujeito às normas de direito público relativamente a licitações, à celebração de contratos, à prestação de contas, à admissão de pessoal (regido pelo regime celetista). Que atividades o ordenamento jurídico pátrio possibilita aos consórcios públicos?

A título não exaustivo: realizar desapropriações, receber subvenções econômicas ou sociais dos órgãos governamentais; promover arrecadação de tarifas; outorgar concessão de serviços públicos; contratar com os entes federativos mediante dispensa de licitação. Não está prevista a hipótese de os consórcios públicos exercerem atividades econômicas.

Passa-se, agora, a examinar a sociedade de propósito específico (SPE). Pode ser qualquer sociedade com negócio certo, determinado. Explica Silva (2008. p.1005) que se trata de “forma *sui generis* de sociedade” (grifo original). Ilustra o entendimento a Lei 11.079/2004 – regente do tema parceria público-privada (PPP):

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

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

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

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

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

financiamento.

Destaque-se que a PPP é aplicável a casos em que a recuperação do custo total do investimento é improvável ou (mesmo) apresente rentabilidade negativa sob o prisma econômico-financeiro. Pela natureza dos serviços que serão objeto desse tipo de avença, o setor governamental arcará com o risco de mercado, garantindo a remuneração do capital investido. Por oportuno, cite-se Gomes (2009, p.258-259):

Parceria público-privada é uma forma de delegação de serviço público a um particular, mediante contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa.

Entende-se por concessão patrocinada a delegação de serviços públicos ou de obras públicas - de que trata a Lei 8.987/1995 - quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários, contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado. Ex: concessão de uma rodovia em que a cobrança de pedágio não é suficiente para recuperar o custo do investimento e remunerar o capital, sendo necessária complementação de receita, pelo Estado, com o propósito de zelar pela viabilidade do negócio.

Já na concessão administrativa o serviço é prestado, direta ou indiretamente, ao Poder Público. O Estado arca integralmente com o pagamento, o que constitui mera prestação de serviços à Administração Pública, devendo o respectivo contrato (de natureza administrativa) ser regido pela Lei 8.666/1993. Ex.: contrato de manutenção de uma escola pública: a administração é a compradora do serviço prestado pela iniciativa privada, muito embora, em última instância, o beneficiário seja a sociedade.

Sob a perspectiva econômica, a PPP deverá financiar investimento gerador de retorno, atendendo aos interesses do parceiro particular e do Estado. Se bem aplicados, os contratos poderão elevar a eficiência do fornecimento de bens públicos.

No caso da participação de entidades estatais, os gastos com o investimento serão contabilizados como da SPE, o que evita pressão sobre o resultado público. A missão da SPE é implantar e gerir o objeto da parceria. Esta, por seu turno, busca alternativas para suprir os investimentos necessários ao setor de

infraestrutura, sob a bandeira de garantir o crescimento econômico do país. Para fechar o tópico, comparam-se os diversos fenômenos analisados:

QUADRO 1: FENÔMENO EMPRESARIAL E SUAS ESPECIFICIDADES

FENÔMENO JURÍDICO	PERSONIFICAÇÃO	RESPONSABILIDADE	PROVA
SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO	Não é personificada. Age em nome do sócio ostensivo.	Sócio ostensivo. O sócio participante só responde perante terceiros se participar da administração do empreendimento.	Qualquer meio de prova juridicamente legítimo e possível.
SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO	É personificada.	Depende do tipo adotado.	Qualquer meio de prova juridicamente legítimo e possível.
CONSÓRCIOS	Privados: não são pessoas jurídicas, muito embora o contrato de consórcio, suas alterações e extinção sejam arquivados na junta comercial do lugar da sede. Os públicos poderão ser pessoas jurídicas de direito público ou privado.	A ser definida pelo respectivo instrumento. Observância à Lei 6.404/1976 e à Lei 11.107/2005 no caso dos consórcios públicos. Possibilidade de solidariedade para fins trabalhistas.	Qualquer meio de prova juridicamente legítimo e possível.

FONTE: autoria própria.

Compreendidas as semelhanças e diferenças existentes entre sociedade em conta de participação, sociedade de propósito específico e consórcios (públicos e privados), passa-se ao relacionamento do tema a empreendimentos imobiliários.

3) O MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

No Brasil, adquirir a casa própria é o sonho (ou preferência sociocultural) da maior parte dos brasileiros. Os imóveis são ativos de vultoso valor monetário, com peso considerável no orçamento familiar. Sua compra depende, em grande parte, do acesso a financiamento de longo prazo.

Consequência natural: a taxa de juros (preço do dinheiro) repercute diretamente na demanda por imóveis. Se a taxa se eleva, o crédito encarece, diminuindo a procura. Se a taxa de juros reduz, o crédito fica mais acessível, repercutindo positivamente na demanda, que se eleva.

Dito de outro modo: o segmento imobiliário brasileiro é extremamente dependente da disponibilidade de crédito e da política de crédito capitaneada pelo governo federal, o que influencia a oferta e demanda (fornecimento e procura por propriedades).

Os financiamentos podem ser operacionalizados pelo sistema financeiro de habitação (SFH) e pelo sistema financeiro imobiliário (SFI). O SFH é regulado pelo Poder Público. No SFI, as instituições financeiras são livres para acordarem as condições da operação.

O SFH, criado pela Lei 4.380/1964, foi idealizado para promover a construção/aquisição de casas próprias, notadamente, para o público de baixa renda. A maior parte dos recursos é oriunda do fundo de garantia do tempo de serviço (FGTS) e dos depósitos em caderneta de poupança. Os contratos firmados no âmbito de SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas - comparativamente às oferecidas no mercado - e prazos mais elásticos.

No azo, não se pode deixar de documentar que, em 19.dez.2016, foi aprovada a Súmula 586 – do Superior Tribunal de Justiça (STJ) – pacificando o entendimento de que a exigência de acordo entre credor-devedor, na escolha do agente fidu-

ciário, aplica-se – exclusivamente – aos contratos não vinculados ao SFH.

Esse sistema opera sob a forma de subsídio (incentivo) estatal. Em contrapartida, o adquirente se obriga a cumprir determinadas condições. Em caso de inadimplemento, as regras estipuladas viabilizam a cobrança de modo mais célere do crédito, como ocorre no histórico empréstimo com garantia hipotecária. No âmbito do SFH, é regido pela Lei 5.741/1971.

Explicando melhor: se o devedor não conseguir honrar o passivo garantido por hipoteca, o credor poderá executar a garantia de modo mais célere (extrajudicialmente). Sendo a operação vinculada ao SFH, o credor poderá propor a execução hipotecária nos moldes do Decreto-Lei 70/1966 ou na forma da Lei 5.741/1971. A entidade promotora do processo de execução hipotecária é a instituição financeira (atuará na condição de agente fiduciário).

No caso de hipotecas vinculadas ao SFH, o agente fiduciário será a Caixa Econômica Federal (ou mesmo outra instituição financeira por ela designada para esse fim). Nos contratos vinculados ao SFH, é prescindível acordo credor-devedor na escolha do agente fiduciário, o que oferece maior segurança jurídica ao credor (investidor).

Adicione-se outro julgado (de não menos importância) do STJ. Compreendeu que os imóveis vinculados ao SFH não são suscetíveis de usucapião. Explicando: o imóvel da Caixa Econômica Federal - afetado ao SFH - como resta vinculado à prestação de serviço público, há que ser tratado como bem público. Portanto imprescritível (STJ. 3ª Turma. REsp 1.448.026-PE. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em: 17.nov.2016. Informativo 594).

Outro aspecto que afeta o mercado imobiliário no Brasil é o fenômeno inflacionário. A inflação deteriora o poder de compra da moeda, corroendo a renda real da população, o que surte

efeitos imediatos na atividade econômica, retraindo-a. Aumentos contínuos e generalizados de preços influenciam consideravelmente as transações imobiliárias.

A questão demográfica também deve ser levada em consideração. Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), o crescimento demográfico brasileiro tende a desacelerar em 2040, o que, claro, afeta o segmento imobiliário. Conforme o jornal Valor Econômico (2015):

A projeção é que a população brasileira vai aumentar 20,8 milhões até 2030, alcançando 228,6 milhões de pessoas. Ela ficaria estável até 2040, para cair a 200 milhões em 2100. Nos anos de 1950, o Brasil era o quarto do mundo com mais aumento anual de população. Entre 2010 e 2015, caiu para 11º lugar e nas próximas décadas fica fora da lista dos 16 com mais aumento populacional. Entre 2010 e 2015, o Brasil ficou entre os países mais populosos com menor taxa de fertilidade, ao lado da China, EUA, Rússia, Japão, por exemplo. No país, essa taxa continuará abaixo da média global.

Em síntese: a taxa de fertilidade continuará caindo e a população de idosos aumentará consideravelmente. O país está a envelhecer. Essas mudanças impactarão, inexoravelmente, em termos de políticas públicas a serem implementadas, o que precisa ser pensado pelo setor imobiliário.

Interligando, agora, o assunto com o segundo objetivo específico da pesquisa, os tipos/grupos empresariais hegemônicos no mercado (conforme detalhamento no quadro 2) podem promover arranjos institucionais sob a forma de consórcio, sociedade de propósito específico ou em conta de participação, tudo com a intenção de aumentar atuação setorial.

Observando o comportamento desse mercado, detecta-se a utilização dos consórcios públicos – mormente para garantir competitividade em certames licitatórios – e da SPE em casos de parcerias público-privadas. A sociedade em conta de participação - no meio empresarial brasileiro como um todo - resta incipiente.

Já caminhando para o encerramento da pesquisa, ponto

distinto merecedor de registro – elucidador do panorama da construção civil no Brasil – pertine ao *ranking* das dez (10) maiores construtoras no país, em 2015, segundo a Inteligência Empresarial da Construção (ITC):

QUADRO 2: maiores construtoras do Brasil segundo a ITC – 2015

SOCIEDADE EMPRESÁRIA	DESCRIÇÃO
MRV Engenharia	Eleita a maior construtora do país pelo quarto exercício seguinte. No mercado desde 1979, soma quase sete milhões de metros quadrados em área total construída. Até 2015, contava trezentos e vinte duas obras. Suas casas e apartamentos se encontram em mais de cento e quarenta cidades brasileiras.
Direcional	Com cinco milhões e meio de metros quadrados em área total construída, atua há trinta e cinco anos no mercado, estando presente em onze estados federativos. Já entregou mais de cento e vinte mil unidades no país.
Cyrela	Fundada na década de 1960, possui três milhões de metros quadrados em área total construída. Pioneira na implantação da gestão de resíduos nas obras.
CasaAlta	Fundada em 1978, está presente nos estados de Goiás, Santa Catarina, São Paulo, Paraná e Rondônia. Atua com imóveis econômicos e com os do programa do governo federal MINHA CASA MINHA VIDA.
Grupo Pacaembu	Em vinte anos de mercado, especializou-se em unidades habitacionais, para o público de baixa renda, contemplado com o programa federal MINHA CASA MINHA VIDA. Nas 48 obras realizadas, construiu dois milhões de metros quadrados em área total. Entregou mais de trinta mil imóveis. Foram lançados 127 empreendimentos.
Toledo Ferrari	Executou dois milhões de metros quadrados em empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais de médio e alto padrão. Promove ações de responsabilidade social.
HF Engenharia	Criada em 1997 com a intenção de atuar no setor público e industrial. Conta com um milhão e meio de metros quadrados construídos. Após o advento do programa do governo federal MINHA CASA MINHA VIDA, adaptou-se para

	atender o mercado de moradias populares. Também trabalha com imóveis de médio e alto padrão.
Cury Construtora e Incorporadora	Há mais de 54 anos no mercado, possui certificações do tipo ISO-9001. Integra o grupo Cyrela. Atua nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, com empreendimentos residenciais, comerciais e moradias populares.
Rossi	Fundada em 1980, já entregou cerca de cem mil unidades imobiliárias. Atua nos segmentos residencial, comercial e de shopping center.
Bueno Netto	Com mais 40 anos de história e mais de 100 projetos imobiliários, já entregou 1,3 milhão de metros quadrados em 21 obras. Em 2015, recebeu o “Prêmio Master Imobiliário”. Ganhou a certificação Green Building.

FONTE: <<http://constructapp.io/pt/as-10-maiores-construtoras-do-brasil-pelo-ranking-itc>>. Acesso em: 11.jan.2017.

Esclareça-se que o critério de eleição do *ranking* não levou em consideração obras de infraestrutura, loteamentos, rodovias, pontes. Logo, grandes corporações não foram mencionadas. O quadro acima foi elaborado conforme o material publicizado à sociedade civil organizada pela ITC.

4) CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quanto à viabilidade da sociedade em conta de participação a empreendimentos imobiliários, releve-se que sua utilização desponta como útil a projetos temporários e de menor vulto - tal como participação em feiras e eventos setoriais.

No que concerne à operatividade dos consórcios privados a empreendimentos empresariais, justificam-se quando houver a necessidade de reunir esforços para concreção de projetos dependentes de vultosos investimentos e compartilhamento de *know how* e *know why*, a exemplo da execução de grandes obras de engenharia, atividades de pesquisa/uso comum de tecnologia e participação em licitações públicas.

No tocante a consórcios públicos, viabilizam-se quando

da implementação de empreendimentos imobiliários para atender ao público de baixa renda (políticas públicas tipicamente redistributivas). Não está prevista a hipótese de os consórcios públicos exercerem atividades econômicas.

A respeito da sociedade de propósito específico a empreendimentos imobiliários, observa-se que erige a partir da necessidade de notória especialização e divisão de riscos associados a projetos afins ao setor de infraestrutura.

Adicione-se que a operação jurídica deve considerar o custo de oportunidade do capital e a problemática da tributação incidente, a fim de serem evitados prejuízos e o recolhimento desnecessário de tributos, o que demanda consultoria multidisciplinar viabilizadora do planejamento estratégico, financeiro e tributário.

Outro relevante aspecto pertine à problemática econômica ínsita ao mercado imobiliário. A aquisição da moradia é fortemente influenciada pelos mecanismos de estabilização econômica: taxa de juros, inflação, oferta de crédito. A questão demográfica, por outro lado, não pode ser olvidada quando da definição de políticas públicas setoriais.

Os tipos/grupos empresariais hegemônicos no mercado podem promover arranjos institucionais sob a forma de consórcio, sociedade de propósito específico ou em conta de participação com a intenção de aumentar a participação setorial. Esse tipo de engenharia jurídica, econômica e financeira, por outro lado, não pode impedir a livre iniciativa (um dos fundamentos da República Federativa do Brasil).

O segmento da construção civil é o termômetro da economia brasileira, assegurado por diversas regras de governança financeira positivadas no ordenamento pátrio. Estando bem, é uma das indústrias que mais emprega no país, gerando renda. Se vai mal, desemprega fatores de produção, explicitando o desequilíbrio econômico.

Sem qualquer pretensão de haver esgotado o assunto, espera-se que o presente estudo tenha incentivado o bom debate e a continuidade de pesquisas correlatas. Considerando que o país está a envelhecer, sugere-se o estudo de boas práticas - a serem implementadas pelo setor imobiliário em parceria com o Poder Público - a fim de melhorar a qualidade de vida dos brasileiros.



REFERÊNCIAS

- GOMES, Ana Paula de Oliveira. *A “engenharia” jurídico-financeira que envolve a operacionalização das parcerias público-privadas*. Revista Controle, p. 257 - 272, 1º.abr. 2009.
- SÁ, A. Lopes de; SÁ, A. M. Lopes de. *Dicionário de contabilidade*. São Paulo: Atlas, 1995.
- SANDRONI, Paulo. *Dicionário de economia do século XXI*. Rio de Janeiro: Record, 2005.
- SILVA, De Plácito e. *Vocabulário jurídico*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 15.fev.2016.
- <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=52901&visao=anotado>>. Acesso em: 16.fev.2016.
- <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12529.htm>. Acesso em: 17.fev.2016.
- <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6404consol.htm>. Acesso em: 17.fev.2016.

- <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm>. Acesso em 18.fev.2016.
- <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111107.htm>. Acesso em: 18.fev.2016.
- <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/111079.htm>. Acesso em: 19.fev.2016.
- <<http://www.valor.com.br/internacional/4154720/crescimento-demografico-no-brasil-vai-desacelerar-em-2040-preve-onu>>. Acesso em: 6.dez.2016.
- <<http://constructapp.io/pt/as-10-maiores-construtoras-do-brasil-pelo-ranking-itc>>. Acesso em: 11.jan.2017.