



**UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA**

**FELIPE RODRIGUES ALVES**

**LUCAS MEDEIROS DE FREITAS**

**ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS POR SOCIEDADE DE PROPÓSITO  
ESPECÍFICO**

Palhoça

2020

**FELIPE RODRIGUES ALVES**  
**LUCAS MEDEIROS DE FREITAS**

**ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS POR SOCIEDADE DE PROPÓSITO  
ESPECÍFICO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Engenharia Civil da Universidade do Sul de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Joelcio Luiz Stocco, Ms.

Palhoça  
2020

**FELIPE RODRIGUES ALVES**  
**LUCAS MEDEIROS DE FREITAS**

**ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS POR SOCIEDADE DE PROPÓSITO  
ESPECÍFICO**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de Bacharel em Engenharia Civil e aprovado em sua forma final pelo Curso de Engenharia Civil da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Palhoça, 26 de Novembro de 2020.



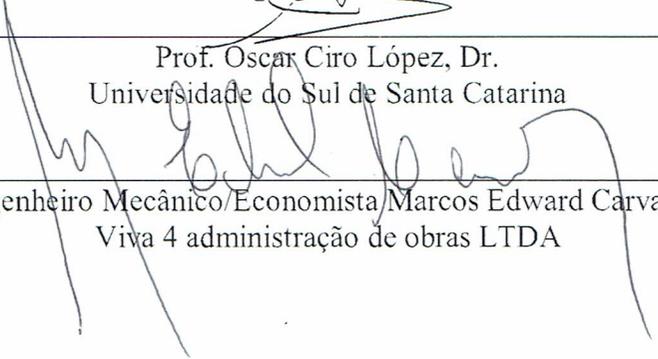
---

Professor e orientador Joelcio Luiz Stocco, Ms.  
Universidade do Sul de Santa Catarina



---

Prof. Oscar Ciro López, Dr.  
Universidade do Sul de Santa Catarina



---

Engenheiro Mecânico/Economista Marcos Edward Carvalho  
Viva 4 administração de obras LTDA

Dedicamos esse trabalho as nossas famílias, professores, amigos e colegas de curso por todo apoio e incentivo para a conclusão dessa etapa.

## AGRADECIMENTOS

Aos nossos professores no curso de engenharia civil por todos os ensinamentos e por sempre estarem a disposição para nos ajudar. Em especial ao nosso orientador, professor Joelcio Luiz Stocco por aceitar nos orientar nesse grande desafio, por toda a motivação que nos deu e por toda paciência e entrega que teve conosco neste longo período de realização do trabalho. E também ao professor e coordenador do curso, Oscar Ciro López por todos esses anos de apoio sempre que foi necessário e por aceitar fazer parte da banca desse trabalho.

Ao engenheiro Marcos Edward Carvalho, por todos os ensinamentos e incentivo que contribuíram muito para a nossa formação e para o trabalho, além de aceitar ser examinador desse trabalho.

Aos nossos amigos e colegas de curso, por todo conhecimento compartilhado, troca de ideias e experiências e também convívio e amizade nesses anos de curso. Em especial aos amigos Felipe Zimmermann e Mariana Lennert por terem se tornado grandes amigos que vão ser levados para a vida. Sem eles e nossos grupos de estudos a graduação não teria sido tão proveitosa. Aos nossos amigos de fora do curso, que foram também de grande importância para a nossa formação, sempre estando presentes e nos ajudando com o possível.

Eu, Felipe, agradeço primeiramente aos meus pais, Reinaldo e Sabrina, por terem me dado a oportunidade de estudar engenharia civil, por terem me dado educação e todo apoio possível e necessário para a conclusão dessa etapa. As minhas irmãs, Fernanda e Gabriela, por nunca medirem esforços para me ajudar em qualquer que fosse o assunto e por sempre se mostrarem presentes. As minhas avós, Norma e Carolina, por toda alegria que me proporcionam, todos os importantes ensinamentos que me passam e por sempre mostrarem na prática o melhor jeito de viver a vida. A Juliana por todo incentivo e ajuda diários. A todos os citados, agradeço por todo amor, carinho e paciência nessa etapa da minha vida.

Eu, Lucas, agradeço a toda a minha família, que me proporcionou todo o suporte e apoio para chegar até aqui. Aos meus pais, Fernando José e Maria Carlota, por serem meus maiores exemplos de caráter, confiança, amor e dedicação, que me impulsionaram a ser quem sou hoje, obrigado pela oportunidade de cursar engenharia civil e por todo o apoio e amparo que sempre recebi na busca de meus objetivos profissionais e pessoais. À minha irmã, Priscila, por todo o incentivo, por estar sempre presente e disposta a me ajudar em todos os momentos e por todas as histórias. E por fim, aos meus avós, Malzino, Erica e Waldely, por toda a sabedoria, ensinamentos e carinho compartilhados.

“Educação é uma descoberta progressiva da nossa própria ignorância” (VOLTAIRE).

## RESUMO

A construção por administração através da Sociedade de Propósito Específico é um meio atrativo para investidores e também muito seguro para construtores, fatos que chamam a atenção de quem conhece este método e aplica na administração de obras. Assim, esse trabalho teve a finalidade de analisar a administração de obras por Sociedade de Propósito Específico comparando com a construção por empreitada global. Para atingir esse objetivo, foram apresentadas as características de cada método de construção, os diferenciais nos processos de administração de obras e por fim foram analisados comparativamente os modelos construtivos, quando administrado por uma Sociedade de Propósito Específico e quando realizado por Empreitada Global. Para essa análise foi desenvolvido um método de pontuação, onde os diferenciais de cada método de construção nos itens levantados garantiram pontos para o mais vantajoso no respectivo item, fazendo com que o método de construção se mostre mais atrativo, dependendo da situação. Ao fim da pontuação, chegou-se à conclusão de que sim, a construção por administração de Sociedade de Propósito Específico é um método muito seguro e vantajoso para quem tem a intenção de começar a construir utilizando essa estratégia, porém, tem suas limitações, mas essas não impedem a construção por administração de Sociedade de Propósito Específico de continuar crescendo cada vez mais no Brasil e ganhando cada vez mais espaço no mercado.

Palavras-chave: Sociedade de Propósito Específico, Empreitada Global, Construção.

## **ABSTRACT**

A construction managed by a Special Purpose Company is very attractive for investors, besides being very safe for builders, which lures attention of those who are familiar with this method of construction managing. Therefore, this paper seeks to analyze the administration of constructions made by a Special Purpose Company. In order to achieve this objective, the characteristics of each construction method and their differences were presented, and, lastly, the real estate development was comparatively analyzed from when it is managed by a Special Purpose Company to when it is done by a Empreitada Global. For this comparative analysis, a scoring method was developed, in which the differences of each construction method previously pointed translated to points, revealing the most beneficial method. In the end, the conclusion reached was that a construction managed by a Special Purpose Company is a very safe and advantageous method for those who seek to start building using this strategy, however, it has its limitations, but these do not prevent the construction by management of a Special Purpose Company to continue growing more and more in Brazil and gaining more and more space in the market.

Keywords: Special Purpose Company, Empreitada Global, Construction.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Ciclo de incorporação imobiliária.....	18
Figura 2 - Fluxograma das diferenças de responsabilidades entre construtoras e incorporadoras .....	20
Figura 3 - Diferenças entre Sociedades Limitadas e Anônimas.....	25
Figura 4 - Quadro comparativo entre dois tipos de construção.....	28
Figura 5 - Características dos regimes de obra a Preço de Custo x Preço Fechado .....	28
Figura 6 - Fluxograma sobre a sensibilização na criação de uma SPE .....	32
Figura 7 - Fluxograma sobre a constituição de uma SPE.....	33
Figura 8 - Fluxograma sobre o pré-operacional de uma SPE.....	34
Figura 9 - Fluxograma sobre o operacional de uma SPE .....	35
Figura 10 - Gráfico de grupos por grau de importância. ....	41
Figura 11 - Porcentagem da pontuação da SPE e da Empreitada Global.....	51

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Exemplo de pontuação para comparação de dois modelos construtivos diferentes	37
Tabela 2 - Exemplo de pontuação de itens individuais de dois modelos construtivos diferentes .....	38
Tabela 3 - Comparação final entre dois modelos construtivos.....	38
Tabela 4 – Tabela da pontuação do item Legislação.....	42
Tabela 5 - Tabela da pontuação do item Tributação .....	42
Tabela 6 - Tabela da pontuação do item Segurança .....	43
Tabela 7 – Tabela da pontuação do item Vendas .....	44
Tabela 8 - Tabela da pontuação do item Localização .....	45
Tabela 9 - Tabela da pontuação do item Fidelização do cliente.....	46
Tabela 10 - Tabela da pontuação do item Efetivação do primeiro projeto.....	46
Tabela 11 - Tabela da pontuação final dos itens em comum entre SPE e Empreitada Global.	47
Tabela 12 – Tabela da pontuação do item Redução de custos da SPE.....	48
Tabela 13 - Tabela da pontuação do item Sustentabilidade econômica na SPE .....	48
Tabela 14 - Tabela da pontuação do item Praticidade na Empreitada Global.....	48
Tabela 15 - Pontuação final dos pontos individuais da SPE e da Empreitada Global .....	49
Tabela 16 - Tabela de pontuação geral na comparação entre Empreitada Global e Administração por SPE .....	50

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

a.C. – Antes de Cristo

CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica

COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

CVM – Comissão de Valores Imobiliários

IRPJ - Imposto de Renda Pessoa Jurídica

Ltda – Limitada

PBQP-H - Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat

PIS - Programa Integração Social

SA – Sociedade Anônima

S.A. – Sociedade anônima

S/A – Sociedade Anônima

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SiAC - Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da  
Construção Civil

SPE – Sociedade de Propósito Específico

SPE's – Sociedades de Propósito Específico

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>13</b>
1.1	TEMA E SUA DELIMITAÇÃO .....	14
1.2	PROBLEMAS DE PESQUISA .....	14
1.3	JUSTIFICATIVA .....	14
1.4	OBJETIVOS .....	15
1.4.1	<b>Objetivo geral .....</b>	<b>15</b>
1.4.2	<b>Objetivos específicos .....</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>REVISÃO BIBLIOGRÁFICA .....</b>	<b>16</b>
2.1	PANORAMA GERAL .....	16
2.2	INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL .....	17
2.2.1	<b>Incorporação Imobiliária .....</b>	<b>17</b>
2.2.2	<b>Construção Civil.....</b>	<b>18</b>
2.2.3	<b>Incorporação Imobiliária e a Construção Civil.....</b>	<b>19</b>
2.2.4	<b>Construção de Edificação em Condomínio.....</b>	<b>20</b>
2.3	MODELOS DE SOCIEDADE .....	21
2.3.1	<b>Sociedade Limitada .....</b>	<b>21</b>
2.3.2	<b>Sociedade Anônima .....</b>	<b>23</b>
2.3.2.1	Capital Fechado .....	23
2.3.2.2	Capital Aberto .....	23
2.4	SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO E EMPREITADA GLOBAL.....	26
2.4.1	<b>Legislação.....</b>	<b>29</b>
2.4.2	<b>Tributação.....</b>	<b>29</b>
2.4.3	<b>Criação da Sociedade de Propósito Específico .....</b>	<b>30</b>
2.4.3.1	1ª Fase: Sensibilização .....	30
2.4.3.2	2ª Fase: Constituição .....	32
2.4.3.3	3ª Fase: Pré-operacional .....	34
2.4.3.4	4ª Fase: Operacional.....	34
<b>3</b>	<b>PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>36</b>
3.1	COMPARAÇÃO DOS PONTOS EM COMUM .....	36
3.2	PONTOS INDIVIDUAIS DOS MODELOS CONSTRUTIVOS .....	37
3.3	COMPARAÇÃO FINAL.....	38
<b>4</b>	<b>APRESENTAÇÃO E ANÁLISE.....</b>	<b>40</b>

4.1	PONTOS EM COMUM ENTRE EMPREITADA GLOBAL E ADMINISTRAÇÃO POR SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO .....	41
4.1.1	<b>Legislação</b> .....	<b>41</b>
4.1.2	<b>Tributação</b> .....	<b>42</b>
4.1.3	<b>Segurança</b> .....	<b>43</b>
4.1.4	<b>Vendas</b> .....	<b>44</b>
4.1.5	<b>Localização</b> .....	<b>45</b>
4.1.6	<b>Fidelização do cliente</b> .....	<b>45</b>
4.1.7	<b>Efetivação do primeiro projeto</b> .....	<b>46</b>
4.1.8	<b>Pontuação final dos itens em comum</b> .....	<b>47</b>
4.2	PONTOS INDIVIDUAIS DA EMPREITADA GLOBAL E DA ADMINISTRAÇÃO POR SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO .....	47
4.2.1	<b>Redução de custos da SPE</b> .....	<b>47</b>
4.2.2	<b>Sustentabilidade econômica na SPE</b> .....	<b>48</b>
4.2.3	<b>Praticidade na Empreitada Global</b> .....	<b>48</b>
4.2.4	<b>Pontuação final dos itens individuais da SPE e da Empreitada Global</b> .....	<b>49</b>
4.3	RESULTADO DA COMPARAÇÃO E ANÁLISE .....	50
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	52
	REFERÊNCIAS .....	54

## 1 INTRODUÇÃO

A construção civil no Brasil é fundamentada, basicamente, em métodos tradicionais, em que uma construtora é na maioria das vezes a responsável pela execução física de um empreendimento, bem como pela contratação da mão-de-obra, aquisição de máquinas, equipamentos e de toda a tecnologia construtiva (LIMA, 2019). Entretanto, existem modelos empresariais que propõem melhor eficiência em relação aos custos e riscos financeiros, destacando-se a Sociedade com Propósito Específico (SPE).

A Sociedade com Propósito Específico (SPE) trata-se de um modelo empresarial que tem seu objetivo social limitado a um determinado empreendimento. É formada por investidores/cotistas que se associam e passam a integrar o Contrato Social da empresa apenas enquanto houver a construção do empreendimento, sendo que após o término da obra encerram as atividades com a distribuição dos resultados.

De acordo com Ribeiro (2019), na Construção Civil, a Sociedade com Propósito Específico (SPE) tem como principal foco o aumento da competitividade. Além disso, destacam-se as seguintes vantagens:

- Crescimento — quando a empresa aumenta a sua competitividade as chances de negócios e vendas aumentam, conseqüentemente ocorre o crescimento da organização;
- Redução de Custos — a SPE permite gerenciar a redução de custos e despesas administrativas, orçamentárias e de compras, além de eliminar a necessidade de intermediários;
- Lucratividade — aumento do poder de barganha, diminuição de custos e despesas, além de maior poder competitivo, cujo resultado é o crescimento nos lucros;
- Sustentabilidade — o avanço econômico é uma das vantagens da SPE, uma vez que há um maior valor agregado à empresa, bem como a redução de custos e riscos financeiros.

Portanto, tendo em vista que a administração do empreendimento é feita pela própria Sociedade com Propósito Específico (SPE), o custo da obra será evidentemente menor. E quanto aos prestadores de serviço a serem contratados para a execução do empreendimento, haverá uma maior segurança quanto ao recebimento pelo serviço, pois o pagamento será realizado pelos próprios investidores/cotistas, sem a dependência da venda do imóvel, no todo ou em parte.

## 1.1 TEMA E SUA DELIMITAÇÃO

Nesse trabalho é realizada uma análise comparativa entre dois dos modelos construtivos mais utilizados na construção no mercado atual, por administração de Sociedade de Propósito Específico e através da Empreitada por preço Global.

## 1.2 PROBLEMAS DE PESQUISA

Na construção civil é muito comum uma situação em que uma obra tem seu custo e sua duração planejados, mas quando o planejamento é posto em prática, a mesma acaba tendo um custo maior e uma duração superior ao que tinha sido planejado.

O fato de as construtoras que gerenciam uma obra serem responsáveis pela escolha de material utilizado, mão-de-obra contratada entre outras necessidades de uma obra que afetam seu custo final, sem ter de prestar contas a ninguém, faz com que muitas vezes a obra tenha aditivos financeiros no decorrer de sua execução. Também por não ter de cumprir o prazo planejado da obra obrigatoriamente, pode acontecer de a duração da obra acabar saindo do planejado assim postergando sua entrega.

Considerando isso e outros fatores, a administração de obras por Sociedade de Propósito Específico traz impacto positivo na construção civil?

## 1.3 JUSTIFICATIVA

A administração de obras realizadas por uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) tem sido cada vez mais difundida, sendo as principais motivações técnicas para isso a independência administrativa, obrigacional e fiscal do empreendimento perante os demais; e maior flexibilidade na realização de parcerias na incorporação; além de melhorar a transparência entre as partes envolvidas no negócio, sejam eles fornecedores, credores ou compradores (BOSCARDIN, 2015).

O uso da SPE se destaca economicamente pelo fato de que o imóvel é adquirido a preço de custo, onde o mesmo tem o preço ajustado em relação ao preço de mercado depois de pronto, seja pra venda ou para aluguel. Além disso, a contabilidade, em relação ao centro de custos, aos resultados, a tributação, tudo é mantido em separado, independentes da escrituração de seus sócios, possibilitando com isso a limitação da responsabilidade dos

sócios à integralização de suas respectivas quotas ou ações subscritas (VASCONCELLOS, 2016).

Sob o aspecto ambiental, algo muito importante a ser considerado é questão da geração de resíduos. No caso da administração por SPE, a prática da não geração de resíduos é algo comum e importante, pois além de possibilitar a diminuição de custos, existe o apelo ambiental, o qual vem ganhando força no mundo dos negócios, onde empresas que possuem essa visão apurada do mercado despontam na frente dos concorrentes (MACHADO, 2013). Isso ocorre pois os investidores da SPE são os próprios cotistas, ou seja, eles mesmo arcarão com os custos desses resíduos, o que não acontece com outros modelos de construção, em que acabam repassando o valor gasto, contanto com os resíduos, para os compradores do empreendimento.

A administração de obras é um dos grandes nichos de trabalho na engenharia civil. Existem diferentes formas de conduzir a administração de obras e com uma análise comparativa entre dois dos modelos mais utilizados na construção civil pode colaborar com uma resposta mais assertiva na hora de decidir qual modelo implementar.

#### 1.4 OBJETIVOS

A seguir está descrito o objetivo geral que informa a proposta desse trabalho. Na sequência são apresentados os objetivos específicos, que são os necessários para que se alcance o objetivo geral desejado.

##### 1.4.1 **Objetivo geral**

Analisar a administração de obras por Sociedade de Propósito Específico.

##### 1.4.2 **Objetivos específicos**

Apresentar características da administração por Sociedade de Propósito Específico e por Empreitada por preço Global.

Apresentar os diferenciais dos processos de administração de obras estudados.

Analisar comparativamente os modelos de construção, quando administrado por Sociedade de Propósito Específico e quando realizado através da Empreitada por preço Global.

## 2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Neste capítulo são abordados dois dos modelos de construção: por empreitada global e por administração. Em seguida, são apresentados os modelos de sociedade que podem ser admitidos por uma SPE, além da legislação e tributação incidente na mesma. Adiante, consta um roteiro constituído por quatro fases (sensibilização, constituição, pré-operacional e operacional) para a criação de uma SPE, desde o contato inicial com empresas interessadas, até o início do desenvolvimento das atividades, onde estão contidos os principais desafios da SPE.

### 2.1 PANORAMA GERAL

As Sociedades de Propósito Específico (SPE's) passaram a ser utilizadas em larga escala a partir de 2008, sendo as principais motivações para isso a independência administrativa, obrigacional e fiscal do empreendimento perante os demais. Maior flexibilidade na realização de parcerias na incorporação também é um fator fundamental da sociedade, além de melhorar a transparência entre as partes envolvidas no negócio, sejam eles fornecedores, credores ou compradores (BOSCARDIN, 2015).

Por via de regra, as SPE's podem ser constituídas como sociedades limitadas e sociedades anônimas fechada ou aberta. Como se sabe, esses são tipos societários que protegem seus sócios quanto à sua responsabilidade pessoal por dívidas da sociedade, portanto, são os mais adotados para as SPE's.

Assumir a forma de sociedade simples é possível, porém pouco indicado, uma vez que os sócios nesse modelo de sociedade respondem ilimitadamente com seu patrimônio pela execução do objeto da SPE (LORETO, 2018).

Ainda de acordo com Loreto (2018), as SPE's:

- Devem ser constituídas por meio de contrato social (sociedades limitadas) ou estatuto social (sociedades anônimas), devidamente registrados;
- Constituirão seu patrimônio próprio e independente do patrimônio dos sócios, já que os sócios são possuidores apenas das respectivas quotas sociais;
- Possuem autonomia patrimonial que resulta na impossibilidade das dívidas dos sócios interferirem na SPE;
- Possuem contabilidade e, obviamente, tributação própria;

- Uma vez integralizado o capital social, a responsabilidade dos sócios das SPE's pela execução de seu objeto ficam limitadas à própria SPE;
- Negócios com terceiros podem ser feitos diretamente em nome da SPE, como contratação de pessoal, maquinário, aluguel de imóveis, financiamento etc. Aumentando, inclusive, seu poder de barganha;
- A SPE pode adotar regime tributário diferente do regime dos sócios, haja vista sua autonomia jurídica.

## 2.2 INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A indústria da construção é um dos grandes pilares da economia brasileira, gerando muitos empregos, e também influenciando no desenvolvimento de novas tecnologias. A indústria da construção tem como função ajudar a desenvolver o bem estar da sociedade, preservando o meio ambiente, por meio de obras de engenharia civil nos segmentos de infraestrutura e edificações (BUILDIN, acesso em 21 de jun. de 2020).

Dentro desta grandiosa indústria, de acordo com as leis brasileiras, existem diferentes formas construtivas, podendo ser realizadas por meio de uma incorporação imobiliária ou pela construção civil comum.

### 2.2.1 Incorporação Imobiliária

Para pessoas com poder aquisitivo grande, o mercado imobiliário é um dos segmentos para se fazer investimentos. Um dos jeitos de investir neste segmento é por meio de incorporações imobiliárias que, mesmo que possam ser realizadas apenas por empresas, têm possibilidade de grandes lucros. De acordo com Reis (2019):

A incorporação imobiliária é o conjunto de atividades voltadas a construir edificações ou grupos de edificações voltados para a alienação. Além da construção, a incorporação imobiliária também compreende a comercialização das unidades construídas, seja de forma parcial ou total.

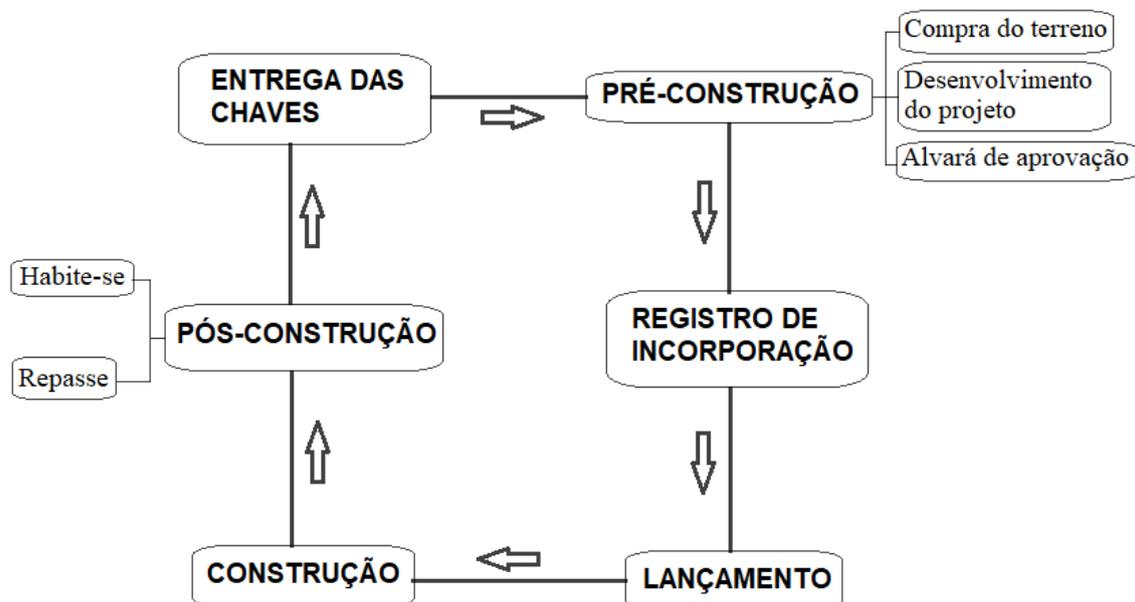
Entende-se por incorporação, o processo pelo qual uma pessoa, seja jurídica ou física, erga uma obra de um condomínio num terreno de proprietário diferente. Com isso, tem-se a incorporação de uma obra a um terreno. Assim, o incorporador faz a venda dos projetos para terceiros, logo tornando-os investidores. Nada impede que o incorporador permute unidades da edificação como método de pagamento para o dono do terreno a ser utilizado.

As incorporações imobiliárias tem lei própria, sendo esta a Lei de incorporação imobiliária, de número 4.561 de 16 de Dezembro de 1964. A Lei se aplica a incorporação de empreendimentos imobiliários por meio de uma incorporadora de imóveis, sua formalização é feita através de cartório de imobiliário e a mesma regula a atuação de incorporadores que constroem e promovem edificações para que sejam comercializadas parcial ou totalmente.

Na incorporação imobiliária, obrigatoriamente os imóveis são vendidos na planta ou no decorrer da construção, para que a obra continue através dos recursos dos compradores.

Na figura 1 é possível observar o ciclo básico da incorporação imobiliária, mostrando as principais etapas.

Figura 1 - Ciclo de incorporação imobiliária



Fonte: Adaptação de Docket (2020)

### 2.2.2 Construção Civil

No mundo, é considerado que a prática da construção civil existe desde 4.000 a 2.000 a.C., época em que é estimado que foram construídas as pirâmides do Egito (BUILDIN, acesso em 21 de jun. de 2020). No Brasil, no governo de Getúlio Vargas, em meados de 1940, tem-se o que é conhecido como o auge da construção civil no Brasil, devido ao fato de que, nesta época, o país tenha visto pela primeira vez um forte investimento nesse setor que

impulsionou o crescimento do que é hoje, um dos grandes influenciadores da economia brasileira, a indústria da construção civil. De acordo com Andrade (2015):

A indústria da construção é uma das atividades econômicas mais antigas da humanidade e foi se desenvolvendo ao longo dos tempos em dois ramos específicos e distintos, que se classificam em indústria da construção civil (leve) e indústria da construção civil pesada.

A construção civil leve engloba todos os empreendimentos imobiliários, obras de edificações, tais como casas, templos e todos os tipos de edifícios (obras que não são de infraestruturas). Já a construção pesada está voltada para obras de infraestrutura em um amplo espectro de segmentos (infra-estrutura de transportes; saneamento; energia elétrica; redes de transporte por dutos – oleodutos, gasodutos; minerodutos; obras de concretagem de estruturas; indústria de mármore e granitos, instalações industriais de grande porte e instalações desportivas, infraestrutura de obras públicas; obras marítimas e fluviais, etc.).

A construção civil pesada tem como característica o maior uso de tecnologia, capital, insumos e máquinas, devido ao fato de que em sua maioria são obras de grande escala. A construção civil leve, por outro lado, prevalece com o uso da mão-de-obra.

### 2.2.3 Incorporação Imobiliária e a Construção Civil

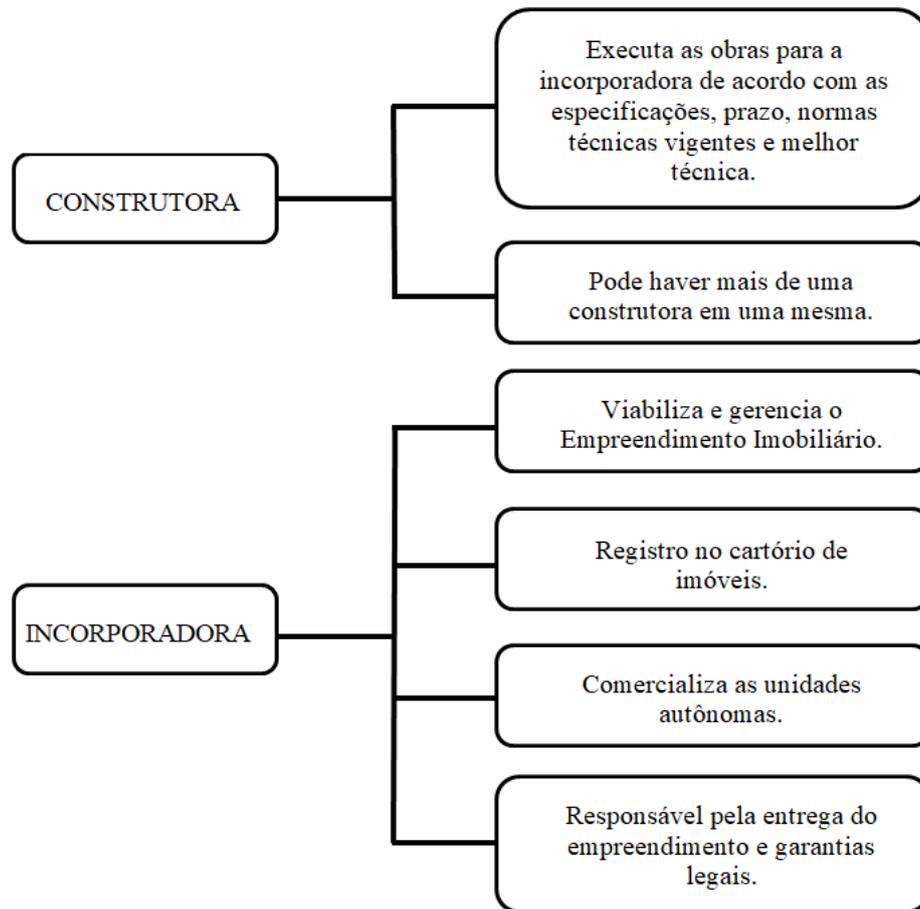
Tomando conhecimento sobre incorporação imobiliária e construção civil, neste caso a leve, percebe-se que estes têm uma diferença bem específica.

De acordo com Tristão e Silva (2013, p.04):

Considera-se incorporadora a pessoa física ou jurídica que constrói ou manda construir edificações, dividindo-as em unidades autônomas de frações ideais do terreno e que promova a venda de tais frações antes de iniciar a construção ou com a construção em andamento. Por tanto se a venda for realizada após a conclusão das obras, enquadrar-se-á como construção civil.

Na figura 2 é apresentado através de um fluxograma as principais diferenças de responsabilidades entre construtoras e incorporadoras.

Figura 2 - Fluxograma das diferenças de responsabilidades entre construtoras e incorporadoras



Fonte: Adaptado de Rossi (2019).

#### 2.2.4 Construção de Edificação em Condomínio

De acordo com a Lei 4.591 de 1964, existem três tipos de construção, sendo estes, por conta e risco do incorporador, por empreitada e por administração.

Na construção por conta e risco do incorporador, segundo Cunha (acessado em 28 de jun. de 2020), essa modalidade de construção nas incorporações imobiliárias ocorre quando o incorporador faz a venda das unidades a prazo e preços acertados, tornando sua, toda a responsabilidade pelo sucesso do empreendimento, até mesmo a responsabilidade da construção, que poderá ser realizada por ele próprio ou por terceiros, e à legalização do mesmo junto aos órgãos competentes.

Neste tipo de construção, o incorporador responde civilmente pela execução da incorporação para caso ocorra a não conclusão das obras ou atrasos injustificados destas, que gerem prejuízos aos requerentes, devendo então indenizar estes.

Ainda de acordo com Cunha (acessado em 28 de jun. de 2020), a construção por empreitada é o método mais comum de construção por meio de incorporação imobiliária, método este, em que o imóvel é vendido na planta ou em fase de construção por um preço certo, previamente determinado.

Mesmo tendo a possibilidade de utilizar o preço fixo, a grande parte das incorporadoras utiliza este método com preço reajustável, em que o preço antes acertado no contrato será reajustado de tempos em tempos, devido a variação dos índices adotados.

Por fim, a construção por administração, também segundo Cunha (acessado em 28 de jun. de 2020):

Esta é a modalidade que costuma ser a mais barata para os adquirentes das unidades autônomas, e é por isso que recebe o nome de “construção a preço de custo”. Neste caso, os adquirentes compõem um condomínio que é obrigado a custear a obra até o seu término. Isso significa, em outros termos, que toda a responsabilidade pelo custeio recai nos ombros daqueles que optaram por participar.

Embora seja, potencialmente, a modalidade com o melhor custo, é preciso ressaltar que isso depende muito da forma como a obra é administrada. Assim, o nível de retrabalho, de desperdícios e de outras formas de perda de material e recursos vai impactar muito no custo final da mesma.

## 2.3 MODELOS DE SOCIEDADE

O modelo de sociedade para Sociedade de Propósito Específico e para empreitada por preço global podem se enquadrar tanto como Sociedade Limitada, assim como Sociedade Anônima. Onde a Sociedade Empresária Limitada (Ltda) é um tipo de sociedade em que o capital é dividido em cotas, proporcionais ao investimento de cada sócio, enquanto uma Sociedade Anônima (SA) tem seu capital dividido em ações.

### 2.3.1 Sociedade Limitada

A sociedade limitada (representada pela sigla Ltda.) consiste num tipo de sociedade empresarial que se caracteriza pela participação dos sócios através dos investimentos feitos proporcionalmente às cotas do capital social da empresa.

De acordo com Coelho (2009), neste modelo de sociedade, apesar da responsabilidade de cada sócio ser restrita ao valor de suas cotas, é responsabilidade de todos responder solidariamente pela integralização do capital social. A responsabilidade dos sócios pelas obrigações contraídas nas sociedades limitadas, como o próprio nome diz, sujeita-se a limites.

O limite da responsabilidade dos sócios é o total do capital social subscrito (recursos que os sócios se comprometem a empregar na sociedade) e não integralizado (os recursos que foram prometidos, mas, não empregados). Portanto, em uma Sociedade Limitada qualquer investimento feito em dinheiro, bens ou imóveis pode ser equivalente entre os sócios ou parcial, de acordo com o percentual que cada um possui da empresa. Com isso, o capital de cada sócio fica protegido em caso de falência, rompimento da sociedade ou dissolução do empreendimento.

Não é por acaso que o modelo de sociedade limitada é a mais utilizada, justifica-se pela quantidade de vantagens envolvidas. Dentre elas, segundo a Osayk (2020) plataforma de negócios e tecnologia, destacam-se:

- Atuação integrada dos sócios — apesar de ser formada por cotas individuais no capital social, todos os sócios devem atuar de forma integrada para o bom funcionamento do negócio;
- Remuneração equivalente ao investimento — uma vez que em uma empresa de Sociedade Limitada a responsabilidade dos sócios é limitada no capital social, a remuneração de cada integrante é equivalente ao investimento realizado, simplificando distribuição de lucro;
- Autonomia da empresa — neste modelo, a autonomia da empresa é preservada, já que os sócios não podem usar bens e contas da empresa para questões pessoais, como pagamento de contas particulares;
- Negócio preservado — na eventualidade de prejuízo, os sócios são impedidos de receber lucro da empresa, com o objetivo de oferecer estabilidade ao negócio;
- Possibilidade de exclusão de sócios — em caso de qualquer quebra de regras ou de contrato por parte de um dos sócios, ele pode ser excluído do negócio, evitando prejuízos maiores para a empresa.

Entretanto, mesmo a sociedade limitada sendo a mais utilizada no Brasil, ela não está isenta de desvantagens, mesmo que sejam poucas. Portanto, ainda segundo a Osayk (2020) é necessário estar atento aos seguintes pontos:

- Não existência de capital mínimo — por não haver exigências de capital mínimo para a empresa, é fundamental estabelecer este fator em concordância com os sócios para garantir capital suficiente para manutenção das operações;
- Não obrigatoriedade de conselho fiscal — a existência de um conselho fiscal também não é obrigatória em uma Sociedade Limitada, porém altamente

recomendável de acordo com o tamanho do negócio ou perfil dos sócios, a fim de evitar conflitos nas tomadas de decisão.

- Sócio responde pelo capital total — este é um ponto bastante importante sobre a Sociedade Limitada, mesmo que a responsabilidade de cada sócio seja limitada à sua contribuição no capital da empresa, cada sócio responde pelo capital total de um negócio. Por exemplo, se, em uma empresa com dois sócios, um investiu R\$ 500 mil e outro R\$ 350 mil, ambos respondem pelo capital total de R\$ 850 mil.

### 2.3.2 Sociedade Anônima

A Sociedade Anônima é um tipo de empresa constituída em sociedade, em que seu capital é dividido em ações. Também pode ser conhecida pelas siglas SA, S/A ou S.A, além de ser denotada como uma companhia, que contém sua abreviação como "Cia."

Diferente das Sociedades Limitadas (Ltda) em que os sócios dividem o capital em cotas, nas Sociedades Anônimas (S.A.) a responsabilidade de cada acionista está limitada ao capital de suas ações.

De acordo com a Nu Pagamentos S.A. (2019), a Sociedade Anônima geralmente é uma empresa com investimento inicial alto e pretensão de grande crescimento, uma vez que permite captar recursos financeiros com mais facilidade.

As empresas de Sociedade Anônima podem ser de dois tipos: capital fechado ou capital aberto, ambas com fins lucrativos.

#### 2.3.2.1 Capital Fechado

A Sociedade não possui valores mobiliários ofertados ao público em geral. Desta maneira, possui uma estrutura mais simples em relação à sociedade de capital aberto. Seu capital resulta da contribuição de seus acionistas. Assim, os interesses da sociedade e de seus sócios são regulados na letra do estatuto social, sendo dispensada a tutela do interesse público e um maior controle do estado (FARIA, 2018).

#### 2.3.2.2 Capital Aberto

Já na Sociedade Anônima de Capital Aberto, segundo a Nu Pagamentos (2019) é permitido negociar ações no mercado de valores mobiliários, como bolsas de valores e

mercados de balcão, onde são negociadas ações que não estão na bolsa. Para isso, é preciso solicitar autorização ao governo. Ela é concedida pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) um órgão federal vinculado ao Ministério da Economia (antigo Ministério da Fazenda).

As Sociedades Anônimas possuem uma estrutura bastante complexa e como são divididas por ações, a Lei das S.A. detalha bastante o que uma empresa do tipo precisa ter como uma forma de evitar favorecimento (ou desfavorecimento) de determinados acionistas.

São exigidos que elas tenham órgãos específicos, tais quais:

- **Assembleia Geral:** Órgão que reúne os acionistas para discutir decisões e interesses da companhia.
- **Conselho de Administração:** Tem o papel de aconselhar a diretoria em decisões da companhia. É formado por pelo menos 3 membros eleitos pela Assembleia Geral com prazo de gestão estabelecido. Caso a empresa tenha poucos acionistas, a formação do conselho é optativa.
- **Diretoria:** É o órgão que tem por obrigação administrar a empresa e representar legalmente seus interesses. Deve ser composto por pelo menos dois diretores (acionistas ou não) eleitos pelo Conselho de Administração – ou pela Assembleia Geral, caso não tenha conselho.
- **Conselho Fiscal:** Funciona como um assessor da Assembleia Geral, analisando as contas prestadas pelos diretores e votando as demonstrações financeiras da companhia. O Conselho Fiscal precisa ter de 3 a 5 membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia.

Figura 3 - Diferenças entre Sociedades Limitadas e Anônimas

	LTDA	S.A.
Capital Social	Capital Social se dá por quotas dos sócios definidas previamente em contrato social.	Capital dividido em ações.
Responsabilidade	Responsabilidade dos sócios é subsidiária e limitada ao valor das quotas integralizadas.	A responsabilidade dos acionistas é limitada ao preço de emissão das ações adquiridas ou subscritas.
Rigidez	Há flexibilidade nas regras da organização.	Não há flexibilidade nas regras da organização.
Administração	Pode ser feita por uma ou mais pessoas desde que previstas no contrato. É possível também a administração de não sócios, desde que sejam profissionais qualificados e atuantes em áreas de gestão empresarial.	Os diretores poderão ser profissionais da área de administração de empresas que não façam parte do quadro de acionistas, mas pela lei está prevista a transitoriedade do cargo.
Prazo do administrador	Não há necessidade de prazo de mandato do administrador.	Mandato da diretoria e membros do conselho não poderão ser superior a três anos, sendo necessária eleição. Reeleição é permitida.
Voto	O voto é direito do sócio e é proporcional a cota, ou seja, cada cota dá direito a um voto, quanto maior o valor das cotas, maior o poder administrativo.	O voto se dá por ações ordinárias nominativas, o acionista com maior número de ações ordinárias ou preferenciais possui maior poder administrativo.
Lucros	Caso exista regras específicas estipuladas em contrato, predomina a decisão da maioria. Nesse caso os lucros podem ser direcionados em investimentos ou distribuídos entre os sócios.	A lei prevê que os acionistas recebam como dividendos obrigatoriamente uma parcela dos lucros estabelecida em estatutos.
Saída da sociedade	Independente da finalidade, o quotista tem o direito de sair da sociedade, com reembolso de capital.	O acionista não pode sair por sua vontade própria, a lei prevê as hipóteses contempladas, por exemplo, redução de dividendo mínimo, fusão da companhia e outros.

Fonte: Monteiro (2014)

## 2.4 SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO E EMPREITADA GLOBAL

Existem diversas diferenças entre a administração por SPE e a Empreitada por preço global e por isso é interessante caracterizar cada uma delas.

### **Sociedade de Propósito Específico**

A sociedade de propósito específico (SPE) é o modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa, de sociedade limitada ou anônima, com um objetivo específico, ou seja, cuja atividade é bastante restrita, podendo em alguns casos ter prazo de existência determinado (SEBRAE, acessado em 20 de mai. de 2020). O objetivo de abrir um SPE é feito principalmente para isolar o risco financeiro da atividade a ser desenvolvida.

Esse modelo de sociedade vem crescendo muito atualmente no setor imobiliário, caracterizado pela prosperidade política habitacional de concessão de crédito.

É um tipo de investimento imobiliário em grupo, formado por investidores a fim de reunir recursos suficientes para bancar um empreendimento imobiliário, ou o início desse empreendimento, e depois lucrar com a venda das unidades (na planta ou prontas) para o consumidor final.

De acordo com o PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat) e o SiAC (Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil) do Ministério das Cidades, SPE é uma “Personalidade jurídica formalmente constituída, onde todos os sócios respondem pelas obrigações sociais da empresa.”

Segundo Elias (2020) é possível certificar uma SPE no PBQP-H, contudo algumas ressalvas devem ser destacadas. São elas:

- A declaração de Adesão ao PBQP-H – SiAC – Execução de Obras só poderá ser feita pela mesma empresa uma única vez no SiAC, individualmente ou como participante da SPE;
- A adesão ao PBQP-H pode ser feita em nome da SPE. Entretanto, se algum dos integrantes da SPE já tiver feito a adesão e esta ainda estiver no prazo de validade, a adesão da SPE também terá a mesma validade;
- Caso uma das empresas pertencentes à SPE já tenha feito uso da adesão ou já tenha sido certificada em qualquer um dos níveis do PBQP-H, e a adesão ou certificação já estiverem vencidas, a SPE será obrigada a obter, no mínimo, a certificação nível B.

- E, se alguma das empresas da SPE já tiver sido certificada no nível A, este deverá ser o nível de certificação da SPE.

Além disso, a certificação do PBQP-H neste caso será apenas do empreendimento registrado na SPE. Como ocorre o desligamento das empresas associadas após o término do empreendimento, deve ser analisada se há vantagem e viabilidade da implementação do PBQP-H na SPE.

### **Empreitada Global**

Sobre a empreitada global, cabe informar o conceito legal de empreitada por preço global contido no art., 6º, VIII, “a” da Lei 8.666/93: “empreitada por preço global - quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo e total” (GAZEN, 2019).

Segundo Lima (2018), entende-se que neste modelo de empreitada o serviço é contratado pelo empreendedor por um valor fixo previamente acertado em contrato. Por sua vez, o empreiteiro se responsabiliza por executar toda a obra, do começo ao fim, ou seja, desde a fundação até o acabamento completo da construção.

Apesar de utilizar-se na maioria dos casos a empreitada mista, na qual a mão de obra e materiais são de completa responsabilidade do empreiteiro, a empreitada pode estabelecer também apenas o contrato da mão de obra, assim como somente dos materiais e equipamento.

Vale ressaltar que a empreitada não é apenas a contratação de um serviço. É certo que em uma obra os serviços são contratados, porém não é o serviço que é remunerado na empreitada, e sim a obra. Por isto, a responsabilidade pelo serviço, ou pelos materiais, fica por conta do empreiteiro (LIMA, 2018).

Ainda de acordo com Lima (2018), para que a empreitada por preço global funcione bem para ambas as partes, é preciso que o projeto esteja muito bem especificado. Todos os itens da obra, desde o início até o fim, devem ser descritos de forma clara e objetiva, para que assim o orçamento possa ser feito sem causar futuras surpresas, evitando assim conflitos entre as partes. Portanto, a consensualidade entre as partes é fundamental, pois evitará aditivos contratuais que possam causar prejuízo ou surpresas desagradáveis.

Com isso, fica claro que neste modelo, o preço global da obra está combinado no contrato, não podendo variar nem para mais, nem para menos. Assim, o empreendedor não se responsabiliza por possíveis aumentos nos preços dos materiais ou mesmo da mão de obra. Por outro lado, em caso de deflação, o contratado aumenta sua margem de lucro, sem precisar diminuir o preço definido em contrato.

No contrato, o modo de pagamento por parte do empreendedor também deve estar fixado, ainda que o termo utilizado seja “preço global”, o pagamento pode ser feito por etapas e de acordo, inclusive, com o fim de determinadas partes da construção, por período.

Na figura 4 é apresentada a figura de um quadro comparativo entre empreitada e administração com um breve resumo, prós e contras de ambos os tipos.

Figura 4 - Quadro comparativo entre dois tipos de construção

	Empreitada	Administração
Resumo	Preço fechado antes do início da obra	Construtora recebe taxa com base no custo da obra
Prós	Mais cômodo e maior segurança para o cliente quanto ao valor do empreendimento	Cliente tem mais flexibilidade no ritmo da obra além de participar mais ativamente em todo o processo
Contras	Modificações no escopo podem implicar em aditivo contratual e prorrogação de prazo	Maior possibilidade de retrabalho e o custo da obra pode variar.

Fonte: Magalhães (2018).

Na figura 5 são apresentadas mais algumas características dos regimes de obra a preço fechado e a preço de custo e em seguida é feita a explicação de como ocorre o pagamento da obra.

Figura 5 - Características dos regimes de obra a Preço de Custo x Preço Fechado

	OBRA A PREÇO FECHADO	OBRA A PREÇO DE CUSTO
CONCEITO	Preço definido reajustável	Despesas e taxa de administração
CORREÇÃO	Índice e juros	Custo real
QUEM PAGA	Incorporador	Sócios/cotistas
FATURAMENTOS QUANDO SOBEM OS PREÇOS	“Diminui”	“Aumenta”
CAPITAL NECESSÁRIO	Alta quantia	Zero
PADRÃO/TENDÊNCIA	Alto número de unidades	Médio/alto luxo

Fonte: Adaptação de Rahme (2017)

No caso do regime a preço de custo, é necessário um pagamento inicial por cota de uma determinada quantia que varia de acordo com o custo total da determinada cota, além desse pagamento inicial, é repassado mensalmente um custo aos investidores/cotistas, podendo haver reforços. Já na situação do regime a preço fechado, o preço é pré-fixado e apenas reajustado pela taxa de inflação, o que exige do incorporador alta quantia de capital inicial para que seja possível a quitação dos excedentes mensais.

#### **2.4.1 Legislação**

As SPE's não constituem seu próprio tipo societário na legislação brasileira, contudo, assim como a empreitada por preço global, as SPE's podem ser constituídas na forma de sociedade anônima ou limitada. Quando o modelo construtivo optar por ser sociedade anônima, este deve seguir as leis de número 10.406/02 e número 6.404/76 do Código Civil Brasileiro. Entretanto, nas situações em que optar por ser sociedade limitada, esta deve seguir a lei de número 10.406/02 do Código Civil Brasileiro.

#### **2.4.2 Tributação**

Para fins tributários, assim como a empreitada por preço global, a SPE também é tratada como uma pessoa jurídica sujeita à tributação conforme as regras gerais aplicáveis às demais pessoas jurídicas, independentemente do regime tributário de seus sócios.

De acordo com a LegisWeb (2016), ao contrário da empreitada por preço global, que deve obrigatoriamente utilizar o regime de tributação com base no lucro presumido, a SPE poderá optar pelo regime de tributação de preferência da mesma, podendo ser com base no lucro real, no lucro presumido, ou pelo regime do Simples Nacional, desde que atenda aos requisitos previstos no art. 56 da Lei Complementar nº 123/2006. Desse modo, além das particularidades contábeis e de reconhecimento de receitas e despesas, a SPE poderá adotar a sistemática do Lucro Real ou então do Lucro Presumido, desde que a receita bruta anual não ultrapasse o limite de R\$ 78 milhões e que a atividade a ser desenvolvida possibilite tal opção.

Cumprе mencionar que a base de cálculo, quando a empresa está no Lucro Presumido, para fins de IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), é obtida por aplicação de percentuais legais de presunção de lucro (entre 8% e 32% para IRPJ e 12% ou 32% para CSLL), incidentes sobre a receita operacional da

empresa. Para as demais receitas, financeiras e não-operacionais, a base de cálculo equivale a seu próprio valor.

No caso da SPE, quando optado pelo regime com base no Lucro Real, vale estudar a margem de lucro atribuída à atividade, já que esse percentual deve nortear o cálculo do IRPJ e da CSLL devidos pela SPE. O artigo 15 da Lei nº 9.249/95 estabelece os percentuais de presunção a serem aplicados.

Em relação Contribuição ao PIS (Programa Integração Social), somente as empresas optantes pelo Lucro Real devem adotar a sistemática da não-cumulatividade prevista na Lei 10.637/2002, recolhendo 1,65% do total de suas receitas e descontando créditos legalmente previstos. Em caso da opção sistemática com base no Lucro Presumido, não estará sujeita à sistemática da não-cumulatividade do PIS e deverá recolher, a título de Contribuição, 0,65% incidente sobre sua receita bruta, mensalmente.

A mesma regra deve ser aplicada para a COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), de acordo com as disposições constantes da Lei nº 10.833/2003. Nesse caso, para os optantes pelo Lucro Real, a alíquota será de 7,6%, descontados os créditos previstos na legislação. Para os optantes pelo Lucro Presumido, o recolhimento será de 3,0% sobre a receita bruta.

### **2.4.3 Criação da Sociedade de Propósito Específico**

Com base em informações fornecidas pelo SEBRAE (Acessado em 20 de maio de 2020), o roteiro ideal de criação de uma SPE é composto por 4 fases, dentre elas a sensibilização, a constituição, o pré-operacional e o operacional.

#### **2.4.3.1 1ª Fase: Sensibilização**

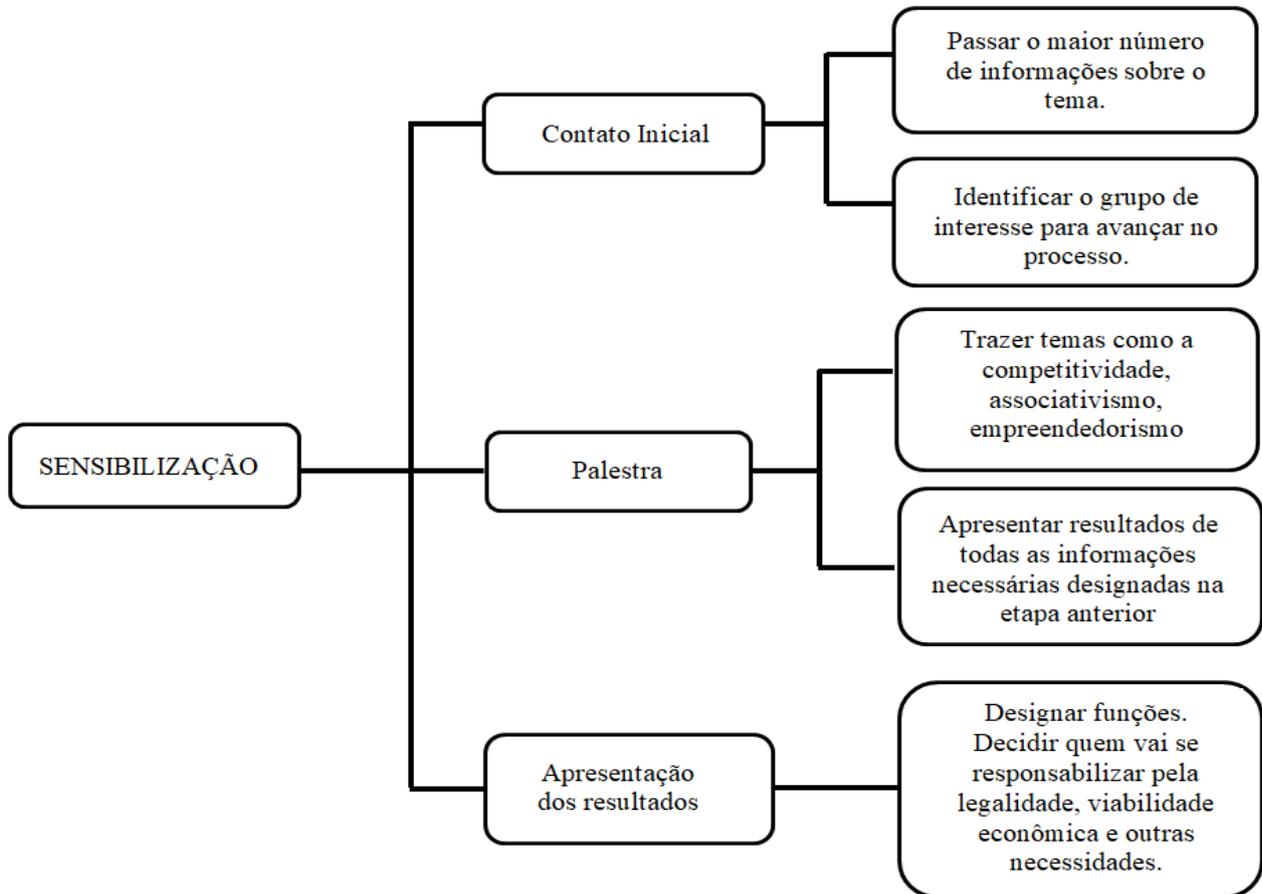
A cultura do associativismo e cooperação é um desafio inicial para todos os empreendimentos coletivos. Por isso, nesta fase devem ser observadas as necessidades das empresas participantes e devem ser desenvolvidas as seguintes ações:

- **Contato Inicial:** O objetivo dessa etapa é identificar empresas interessadas na organização da SPE. Nessa etapa é importante dar aos empresários envolvidos o maior número possível de informações sobre o tema, tentando já identificar com o grupo o interesse por avançar no processo. Caso seja positivo o interesse, deixar como tarefa para o grupo mobilizar um número de representantes de micro e

pequenas empresas com anseios em comum para participar de uma palestra de sensibilização sobre a SPE.

- **Palestra de Sensibilização:** Como o nome sugere, o objetivo dessa palestra é sensibilizar as pessoas para o tema. Já com o grupo reunido, a partir da tarefa da etapa anterior, esse é o momento de aprofundar a discussão sobre associativismo, empreendedorismo, competitividade, enfim, assuntos que podem ser potencializados com a constituição de uma SPE. Para que uma central de compras ou vendas se torne efetivamente competitiva, é necessário um número mínimo de participantes com capacidade produtiva ou de consumo, que possam negociar um lote significativo de produtos. Por isso, é fundamental, nessa etapa, tentar nivelar os anseios das pessoas frente à SPE. O que elas pensam que é uma SPE? O que elas esperam conseguir com ela? Estão dispostas a assumir riscos? Caso o grupo concorde em avançar com o trabalho, é importante organizar pessoas que ficarão responsáveis por levantar informações sobre a legalização da SPE, outras que se responsabilizem por estudar a viabilidade econômica do negócio e as necessidades de infraestrutura e recursos financeiros para viabilizá-lo.
- **Apresentação dos resultados da etapa anterior:** Caso o trabalho tenha transcorrido conforme o acordado na fase anterior, o grupo terá levantado informações importantes para decidir se constitui ou não a SPE, conseguido informações sobre a documentação e tramitação legal para constituir a SPE e, principalmente, terá feito um estudo da viabilidade econômica do negócio.

Figura 6 - Fluxograma sobre a sensibilização na criação de uma SPE



Fonte: Autores (2020)

#### 2.4.3.2 2ª Fase: Constituição

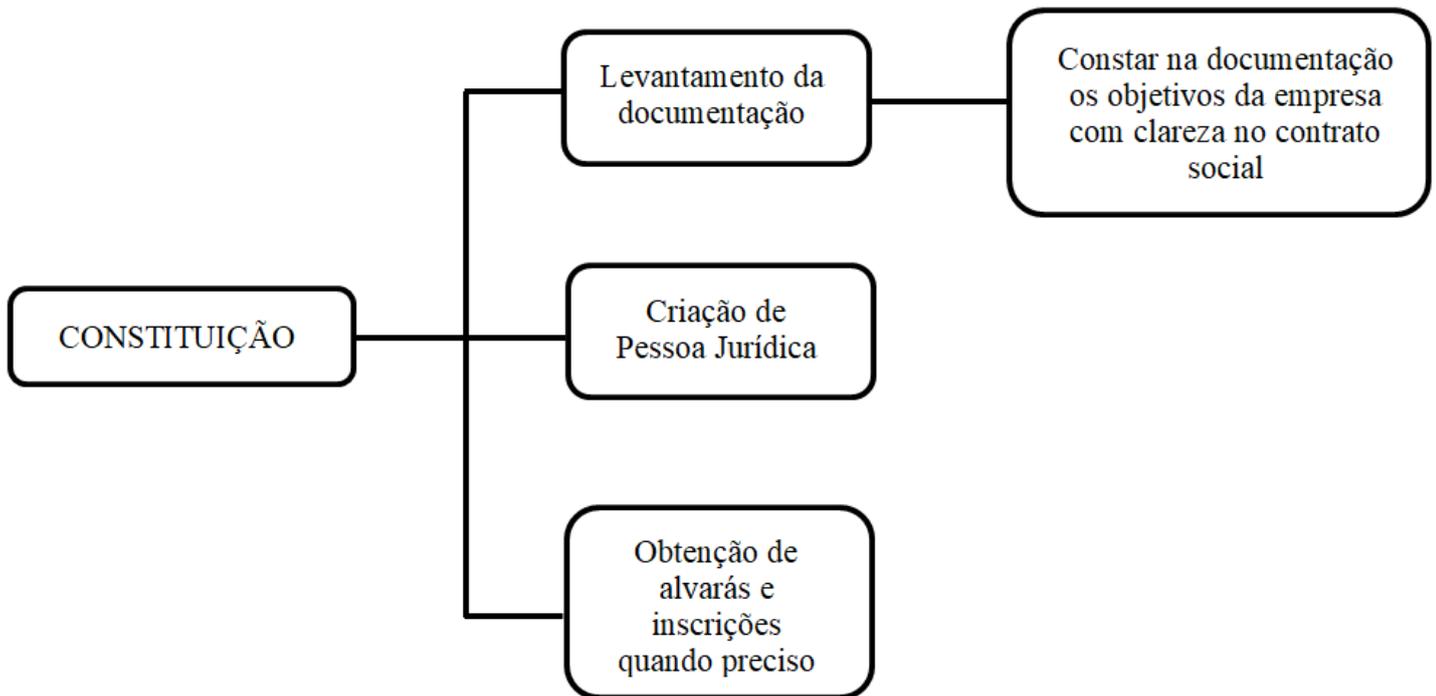
A constituição e a legalização de uma SPE não são complicadas, pois seguem a forma de empresa limitada, tão conhecida dos empresários e contadores. Assim, deverão ser seguidos os passos seguintes:

- Levantamento da documentação das empresas sócias (contratos sociais, procurações etc.);
- Elaboração de um contrato social;
- Arquivamento dos atos de constituição no Departamento Nacional de Registro no Comércio;

- Obtenção de CNPJ;
- Obtenção de alvarás e inscrições municipais e estaduais, se for o caso.

Vale salientar a importância de se definir com muita clareza os objetivos da empresa em cláusula destacada no contrato social para que não haja dúvidas quanto ao seu objeto social e problemas com a tributação.

Figura 7 - Fluxograma sobre a constituição de uma SPE

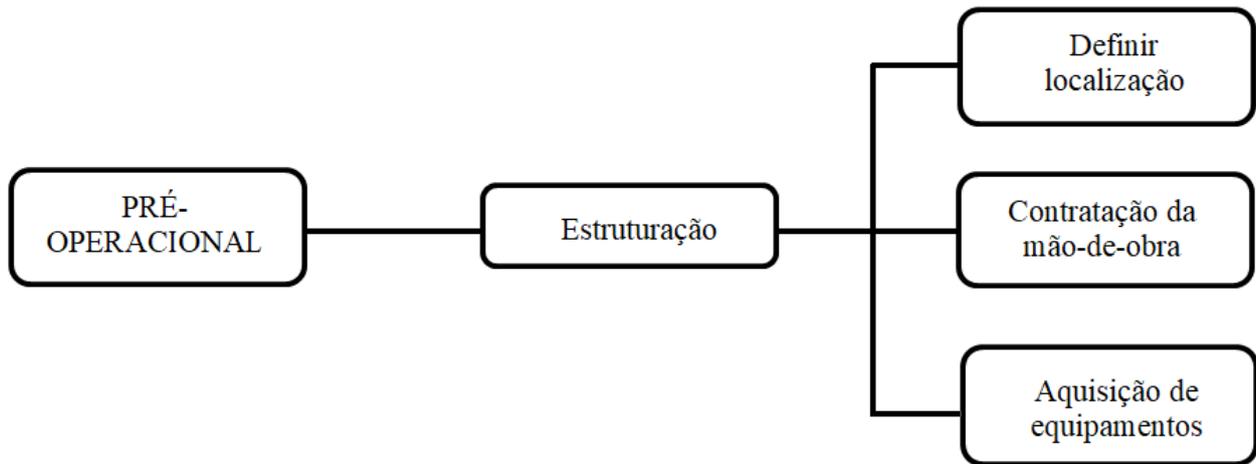


Fonte: Autores (2020)

### 2.4.3.3 3ª Fase: Pré-operacional

É a fase da Estruturação: Definição de localização, aquisição de móveis e equipamentos, contratação de funcionários, contadores, abertura de conta-corrente, licenças, alvarás etc.

Figura 8 - Fluxograma sobre o pré-operacional de uma SPE



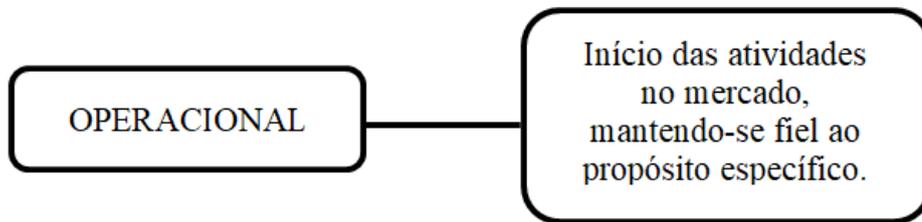
Fonte: Autores (2020)

### 2.4.3.4 4ª Fase: Operacional

Início das atividades da SPE: A partir daqui começam os desafios reais da SPE. As fases anteriores servirão não apenas como forma de levantar informações para constituir ou não a SPE, mas também como laboratório para os empresários da sua capacidade de trabalhar em conjunto em torno de um objetivo comum. A expectativa é a de que esse senso já tenha sido criado até aqui, o que diminuirá as tensões no dia a dia do negócio. Caso não tenha sido ainda desenvolvido, o técnico deve estar atento para acompanhar o processo, pois ele provavelmente ainda estará muito frágil.

A partir deste ponto, a SPE deverá atuar no mercado, mantendo-se fiel ao seu propósito (objeto social) para realmente trazer vantagens para as micro e pequenas empresas participantes.

Figura 9 - Fluxograma sobre o operacional de uma SPE



Fonte: Autores (2020)

### 3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este capítulo apresenta a metodologia da pesquisa empregada para obtenção e análise de informações que darão suporte para comparação dos tipos de construção: por empreitada global e por administração utilizando SPE.

“A comparação é a técnica científica aplicável sempre que houver dois ou mais termos com as mesmas propriedades gerais ou características particulares.” (CERVO; BERVIAN; SILVA, 2007, p.32).

A comparação foi feita utilizando uma pontuação onde, ao final, realizou-se uma análise da administração por Sociedade de Propósito Específico.

Foram estudados sete tópicos diferentes para efeito de comparação, tendo uma pontuação numérica com critério de peso de acordo com o grau de importância do tópico, onde o modelo construtivo vantajoso no determinado tópico recebe a pontuação. Sendo os tópicos:

- Legislação;
- Tributação;
- Segurança;
- Vendas;
- Localização;
- Fidelização do cliente;
- Efetivação do primeiro projeto.

Além dos tópicos comparados, foram escolhidos três tópicos individuais que também contam pontos para a comparação final, sendo estes os tópicos:

- Redução de custos da SPE;
- Sustentabilidade econômica na SPE;
- Praticidade na empreitada global.

#### 3.1 COMPARAÇÃO DOS PONTOS EM COMUM

Para a comparação dos tópicos em comum entre os dois modelos de construção, foi apresentado como cada tópico influencia em cada modelo, sendo mostrados alguns pontos dentro dos tópicos que podem ser positivos ou negativos em relação aos tipos de construção que estão sendo comparados. Com esses pontos apresentados, fez-se uma análise explicativa

com base em cada tópico, onde foram apresentados os diferenciais (se existirem), se tem mais vantagem em certo tópico, menos vantagem, ou se são equivalentes.

Conforme a tabela 1 que mostra um exemplo de pontuação adotada:

Tabela 1 - Exemplo de pontuação para comparação de dois modelos construtivos diferentes

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Legislação	3	0
Tributação	0	3
Segurança	2	2
Vendas	2	2
Localização	2	0
Fidelização do cliente	0	2
Efetivação do primeiro projeto	0	2

Fonte: Autores (2020)

Como é mostrado na tabela 1, que é utilizada apenas como exemplo, tem-se a pontuação (que não é definitiva) dada para cada item a ser comparado. Nota-se que alguns itens tem um peso maior na pontuação, como exemplo a legislação e a tributação tem um peso equivalente a 3 (três) pontos, já os itens segurança, vendas, localização, fidelização do cliente e efetivação do primeiro projeto, tem um peso equivalente a 2 pontos. É visto também que, nesta comparação podem acontecer 2 (duas) situações, a primeira, onde um modelo construtivo tem vantagem em determinado item em relação ao outro, onde apenas o modelo vantajoso recebe os pontos, o que ocorre no exemplo do item “fidelização do cliente” da tabela, no qual a administração por SPE é tida como mais vantajosa e recebe os 2 (dois) pontos, enquanto a empreitada global não recebe ponto algum. A segunda situação é a que ocorre na tabela exemplo, no item segurança, onde, após serem apresentados os pontos positivos ou negativos da segurança em cada um dos modelos construtivos, chegou-se a conclusão que estes são equivalentes, tendo assim uma pontuação igual.

### 3.2 PONTOS INDIVIDUAIS DOS MODELOS CONSTRUTIVOS

Além dos pontos em comum dos dois modelos construtivos, foram estudados três pontos individuais para agregarem à comparação, uma vez que são pontos considerados

importantes e que fazem a diferença quando se decide escolher qual é mais indicado para o que o construtor precisa.

Conforme a tabela 2 que mostra um exemplo de pontuação para os 3 itens individuais a serem agregados à comparação:

Tabela 2 - Exemplo de pontuação de itens individuais de dois modelos construtivos diferentes

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Redução de custos da SPE	0	1
Sustentabilidade econômica na SPE	0	1
Praticidade na Empreitada Global	1	0

Fonte: Autores (2020)

Nesta tabela é visto uma diferença nos pesos adotados aos itens. Na tabela anterior, onde havia de fato a comparação, foram utilizados pesos equivalentes a 2 (dois) e 3 (três) pontos, enquanto na tabela 2, onde apenas são apontados importantes pontos individuais de cada modelo, foi adotado um peso equivalente a 1 (um) ponto apenas. Como pode ser visto na tabela 2, por serem avaliados pontos individuais de cada modelo construtivo, não se tem a possibilidade de ambos os métodos receberem o ponto em um mesmo item.

### 3.3 COMPARAÇÃO FINAL

Para concluir a comparação, após a análise dos itens apresentados e os resultados obtidos em cada item, foi feita a tabela 3, com intuito de juntar os conteúdos das tabelas 1 e 2 e também para obter um resultado final da pontuação assim chegando a uma conclusão final em relação ao modelo construtivo mais vantajoso a ser utilizado.

Tabela 3 - Comparação final entre dois modelos construtivos

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Legislação	3	0
Tributação	0	3
Segurança	2	2
Vendas	2	2
Localização	2	0

Continua

## Conclusão

Fidelização do cliente	0	2
Efetivação do primeiro projeto	0	2
Redução de custos da SPE	0	1
Sustentabilidade econômica na SPE	0	1
Praticidade na Empreitada Global	1	0
Total	10	13

Fonte: Autores (2020)

Como mostra a tabela 3, ao fim foi calculado o total de pontos que cada modelo construtivo recebeu, respeitando os pesos estipulados e mostrando que na comparação entre administração por SPE e empreitada global, a primeira é a que se mostra mais vantajosa nos itens avaliados.

## 4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE

Neste capítulo são analisados dois métodos de se realizar a construção imobiliária, por empreitada global e por obra a preço de custo por meio de uma SPE. Abaixo estão desenvolvidos tópicos de vantagens e desvantagens, que os dois métodos tem em comum, para que então seja possível fazer a comparação entre os métodos.

Os tópicos serão:

- Legislação;
- Tributação;
- Segurança;
- Vendas;
- Localização;
- Fidelização do cliente;
- Efetivação do primeiro projeto.

Além destes 7 itens em comum, foram escolhidos 3 itens individuais para a comparação, sendo estes:

- Redução de custos da SPE;
- Sustentabilidade econômica na SPE;
- Praticidade na empreitada global.

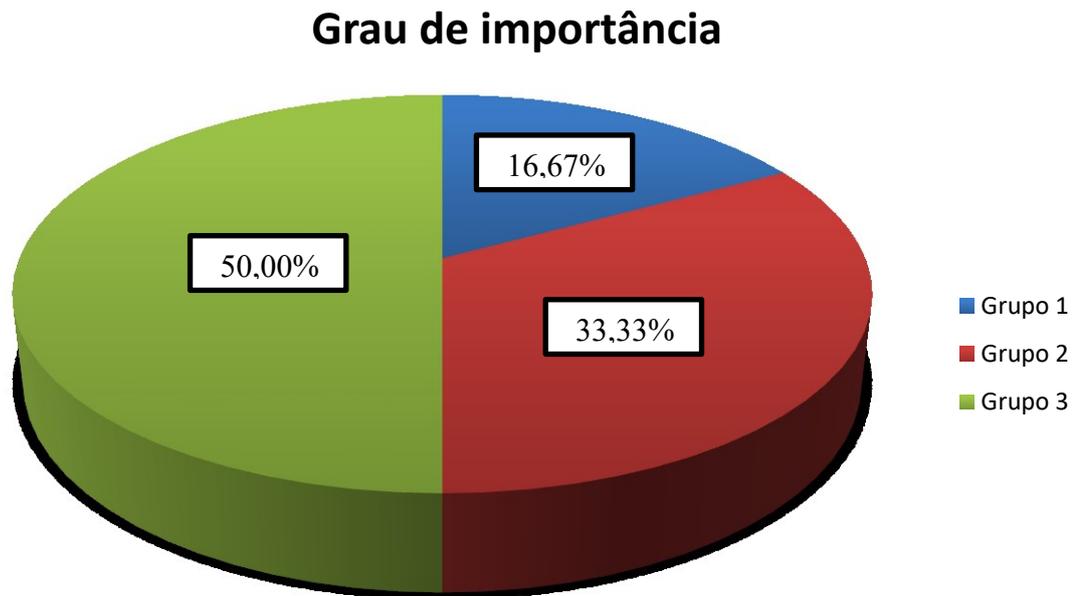
Com base no desenvolvimento dos tópicos foi realizada uma avaliação das vantagens e desvantagens existentes na administração por Sociedade de Propósito Específico e também na Empreitada Global. Como existem diferentes vantagens e desvantagens para análise e nem todas possuem a mesma excelência, foi atribuído um determinado grau de importância para cada grupo. São três grupos ao total, sendo que todos os itens estão alocadas em um dos grupos criados, por relevância. Os grupos são:

- Grupo 1 – para critérios que equivalem ao grau de importância mínimo, 1 ponto.
- Grupo 2 – para critérios que equivalem ao grau de importância médio, 2 pontos.
- Grupo 3 – para critérios que equivalem ao grau de importância máximo, 3 pontos.

Como exemplo: os critérios “Legislação” e “Redução dos custos da SPE” têm diferentes graus de importância, portanto o primeiro foi alocado no Grupo 3 (maior grau de importância), diferente do segundo, que foi alocado no grupo 1 (menor grau de importância).

Como mostra o gráfico da figura 10:

Figura 10 - Gráfico de grupos por grau de importância.



Fonte: Autores (2020)

Ao fim da apresentação de cada tópico, é apresentada uma tabela explicativa que mostra qual tipo de construção é “mais vantajosa” no tópico que estará sendo falado.

Por fim foi feita a análise de todos os resultados em conjunto para então apresentar qual método é o mais vantajoso para ser feito no Brasil.

#### 4.1 PONTOS EM COMUM ENTRE EMPREITADA GLOBAL E ADMINISTRAÇÃO POR SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

Este item apresenta sete pontos em comum entre a empreitada global e a administração por SPE, possibilitando que os métodos sejam analisados comparativamente ao fim do item.

##### 4.1.1 Legislação

Em relação à legislação, tanto a SPE como a empreitada por preço global podem optar em ser constituídas na forma de sociedade anônima ou limitada, sendo que, quando optada

pela forma de sociedade anônima, deverão seguir as respectivas leis desse mesmo modo de constituição (leis número 10.406/02 e 6.404/76). Da mesma forma ocorre quando optada a constituição na forma de sociedade limitada, devendo seguir apenas a lei de número 10.406/02 do Código Civil Brasileiro.

Tabela 4 – Tabela da pontuação do item Legislação

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Legislação	3	3

Fonte: Autores (2020)

Foi considerado igualmente vantajoso para ambos os modelos de construção pelo fato de terem a opção de escolha entre os dois tipos de constituição de sociedade empresarial (anônima e limitada). Mesmo sendo a sociedade limitada a mais utilizada, cabe aos sócios analisar e decidir o que é mais proveitoso para cada situação.

#### 4.1.2 Tributação

A respeito da tributação, independentemente das estruturas adotadas, é certo que os conceitos de lucro, receita e renda são aqueles que guardam a maior relevância jurídica para a incidência de tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Para o pagamento dos tributos (impostos, taxas e contribuições) existem em geral três possibilidades de regime de apuração de lucro, dentre elas o regime de apuração pelo lucro real, pelo lucro presumido ou regime do Simples Nacional. Um fator negativo é que a empreitada por preço global deve necessariamente seguir o regime de tributação pelo lucro presumido, não tendo opção de escolha. O mesmo não ocorre em relação às obras a preço de custo por meio da SPE, visto que a empresa constituída para aquela operação específica pode optar pelo regime de apuração de lucro de preferência da mesma.

Tabela 5 - Tabela da pontuação do item Tributação

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Tributação	0	3

Fonte: Autores (2020)

As estruturas que são compostas por parceiros societários entre as partes atuantes na construção, como é o caso da SPE, são mais vantajosas em relação à tributação quando

comparadas à empreitada por preço global. Justifica-se pelo fato de que distintivamente da SPE, a empreitada global não pode optar a apuração de lucro, o regime de tributação é obrigatoriamente pelo lucro presumido, tornando-a menos flexível.

#### 4.1.3 Segurança

No sistema de administração por SPE o terreno fica escriturado no nome da própria SPE, sendo a construtora apenas a contratada para realizar a gestão e administração do processo.

Todas as contas da obra são controladas por um conselho fiscal eleito na primeira assembleia ou então, pode-se contratar uma auditoria externa para exercer a função da análise contábil de todos os gastos. Portanto, toda a verba destinada à obra é controlada e não pode ser utilizada para outro fim.

O caso de falência da construtora não impede a conclusão da obra, pois como o dinheiro está guardado na conta da própria SPE, é possível contratar outra empresa para concluir a construção.

Casos de inadimplência já são previstos no contrato social. Com isso, se porventura ocorrer o caso, o inadimplente é tratado como sócio remisso, tendo até 90 dias de tolerância para exercer o pagamento, caso contrário o mesmo é excluído da sociedade e sua cota é oferecida aos outros sócios com deságio de 10% do valor pago, o saldo é devolvido após 12 meses descontando-se gastos como certidões, comissões, assessoria jurídica, entre outros.

Na empreitada global, a segurança do investimento na incorporação depende da construtora, uma vez que é pago um preço fechado a construtora e esta não precisa prestar contas a ninguém. Se a construtora souber administrar bem a obra e executá-la sem desperdícios e economizando, o lucro dela é maior. Caso a empresa acabe gastando demais para a execução da obra, o lucro dela vai diminuindo ou até mesmo pode acontecer de parar a obra por falta de dinheiro, situação essa em que todos saem perdendo.

Tabela 6 - Tabela da pontuação do item Segurança

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Segurança	0	2

Fonte: Autores (2020)

Pensando na segurança do modelo construtivo, em relação ao investimento feito para tal, é visto que utilizar uma SPE é mais seguro do que uma empreitada global, uma vez que

pela SPE a construtora tem de prestar contas à sociedade e isso faz com que o uso do dinheiro e a organização da obra seja muito mais clara e enxuta, fazendo com que o custo seja menor e o dinheiro investido seja usado de maneira mais inteligente, evitando desperdícios e garantindo mais segurança para a construção.

#### 4.1.4 Vendas

Principalmente em razão de um custo bem mais baixo em relação ao preço fechado, as vendas das cotas do regime a preço de custo administradas por uma SPE normalmente são executadas com bastante facilidade.

Fator que auxilia muito as vendas são as taxas de valorização para comercialização pós-pronto, que variam, mas de acordo com a ARV construtora, estão na média de 80%. Por esse motivo, chama a atenção de diversos investidores de todo o país e, dependendo da obra, inclusive de investidores internacionais.

O fato de a persona da SPE ser muito mais específica acaba restringindo o tamanho do público alcançado, que são normalmente pessoas que possuem a reserva financeira pouco mais avantajada, visto que os imóveis não possibilitam linhas de crédito e financiamento e, quando necessário, caso o preço da obra ultrapasse o planejado, os cotistas tem que aportar a quantia deficitária para a finalização da obra. Ainda assim, se tratando proporcionalmente, o modelo construtivo da SPE tem mais facilidade nas vendas de suas cotas em comparação às vendas realizadas pela empreitada por preço global pelo seu baixo custo de investimento.

Tabela 7 – Tabela da pontuação do item Vendas

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Vendas	0	2

Fonte: Autores (2020)

Na obra a preço de custo, é muito atrativo quando se fala em comprar a cota de um empreendimento para investimento, pois mesmo se tratando de algo mais setorizado, seja pelo público alvo ou pelas localizações ideais, tem crescido muito no mercado. Esse crescimento é justificado principalmente pelo baixo custo de investimento e pela alta valorização do bem quando pronto.

Com isso, fica claro que é mais rentável economizar até que tenha condições de ser um sócio/cotista com o capital em mãos do que pagar mais caro em obras instituídas pelo modelo convencional de empreitada utilizando linhas de crédito.

#### 4.1.5 Localização

Mesmo com uma maior facilidade por parte da SPE nas vendas, a persona da mesma normalmente é muito mais específica, sendo em sua maioria pessoas que possuem reserva financeira avantajada. Ademais, a localização do empreendimento é um pré-requisito fundamental para os compradores, é muito importante que a obra seja estrategicamente localizada para esse tipo de investidor, que em geral, busca os imóveis em áreas nobres de bairros muito desejados. Esse fator acaba excluindo grande parte dos clientes potenciais em relação ao modelo de empreitada global, que além de ter clientes para essas mesmas localizações em que a SPE se destaca, tem para localizações não tão privilegiadas.

Tabela 8 - Tabela da pontuação do item Localização

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Localização	2	0

Fonte: Autores (2020)

A empreitada por preço global é um investimento menos atrativo, porém com possibilidades de construção muito maiores, podendo ser executada em praticamente qualquer região do país sem precisar seguir o padrão de localização da SPE. Esse fator aliado à possibilidade de utilização de linhas de crédito torna possível atingir um público muito mais amplo, pois os clientes em potencial não são tão específicos como os que buscam obras por preço de custo.

#### 4.1.6 Fidelização do cliente

As empresas que trabalham utilizando a SPE, na grande maioria das vezes são empresas que buscam a fidelização do cliente, o que significa que naturalmente essas empresas realizam a abertura de mais de uma SPE, para que assim seja possível realizar diversas obras. Tendo esse ponto em vista, uma vez que o investidor/cotista entra na sociedade e tem o retorno do investimento como esperado, é muito comum que ele invista novamente seu dinheiro em outras construções dessa mesma empresa. Isso garante que o mercado da administração por SPE continue se mantendo aquecido e cresça cada vez mais.

Nas obras realizadas por meio de empreitada global é um pouco mais difícil de manter sempre os mesmos clientes e investidores, uma vez que o preço do imóvel é mais alto em comparação a uma obra administrada por SPE, isso requer investidores com um poder

aquisitivo maior e também reflete no lucro que os investidores terão com as construções, o lucro tende a ser maior nas obras a preço de custo.

Tabela 9 - Tabela da pontuação do item Fidelização do cliente

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Fidelização do cliente	0	2

Fonte: Autores (2020)

Pensando na fidelização do cliente, fica claro que a administração por SPE se sobressai em relação à empreitada por preço global, com isso, os pontos deste item de comparação ficam com a administração por SPE.

#### 4.1.7 Efetivação do primeiro projeto

A administração de obras por meio de uma SPE é um tipo de negócio que depois que consolidado no mercado, ele tende a funcionar sem muitas dificuldades, isso se deve tanto a fidelização dos clientes como a facilidade nas vendas uma vez que é um negócio bastante lucrativo e seguro. Porém, quando se tem uma nova administradora no mercado, é comum que seja difícil a prospecção dos primeiros clientes uma vez que a mesma ainda não tem outras obras realizadas por meio de SPE no seu portfólio. Como nesse método construtivo é necessário ter os sócios/cotistas antes do início da obra, acaba trazendo mais dificuldades para atrair os primeiros clientes.

Na empreitada global existe uma dificuldade um pouco menor para a efetivação do primeiro projeto, uma vez que a empreiteira, nesse caso, pode começar a construir a obra sem ter um número mínimo de cotas vendidas, a empresa precisa apenas de dinheiro, que pode ser do próprio caixa da empresa ou até mesmo um empréstimo bancário.

Tabela 10 - Tabela da pontuação do item Efetivação do primeiro projeto

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Efetivação do primeiro projeto	2	0

Fonte: Autores (2020)

Tendo em vista a dificuldade de efetivação de um primeiro projeto de uma empresa nova na administração por SPE, a pontuação deste item de comparação fica com a Empreitada Global.

#### 4.1.8 Pontuação final dos itens em comum

A tabela 11 mostra a pontuação total dos itens em comum entre administração por SPE e Empreitada Global.

Tabela 11 - Tabela da pontuação final dos itens em comum entre SPE e Empreitada Global

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Legislação	3	3
Tributação	0	3
Segurança	0	2
Vendas	0	2
Localização	2	0
Fidelização do cliente	0	2
Efetivação do primeiro projeto	2	0
Total	7	12

Fonte: Autores (2020)

Como é mostrado na tabela, o somatório final da pontuação é de 12 pontos para a SPE e de 7 pontos para a Empreitada Global.

## 4.2 PONTOS INDIVIDUAIS DA EMPREITADA GLOBAL E DA ADMINISTRAÇÃO POR SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

Este item apresenta pontos individuais importantes dos dois métodos de construção que estão sendo comparados com o objetivo de agregar maior conteúdo à comparação final.

### 4.2.1 Redução de custos da SPE

A maior vantagem que a SPE permite é a redução de custos e despesas administrativas, orçamentárias e de compras, sendo assim, a construção presumivelmente custa o preço justo, sem adicionais de custos, sem inserção de contingências pela construtora e majoração do preço do imóvel gerado pelos coeficientes de segurança, além de eliminar a necessidade de intermediários, pois toda e qualquer eventualidade será arcada pelo condomínio como mais um custo inerente à própria obra.

Tabela 12 – Tabela da pontuação do item Redução de custos da SPE

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Redução de custos da SPE	0	1

Fonte: Autores (2020)

#### 4.2.2 Sustentabilidade econômica na SPE

A sustentabilidade diz respeito a toda forma de crescimento que não esgote os recursos para as gerações futuras, portanto, a empresa que é capaz de produzir mais com menos apresenta um avanço econômico sustentável por meio da gestão inteligente dos recursos. Esse é o caso da SPE, uma vez que há um maior valor agregado à empresa, bem como a redução de custos e riscos financeiros.

Tabela 13 - Tabela da pontuação do item Sustentabilidade econômica na SPE

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Sustentabilidade econômica na SPE	0	1

Fonte: Autores (2020)

#### 4.2.3 Praticidade na Empreitada Global

O fato do contrato ser mais prático é uma das vantagens da empreitada à preço global, na qual o contratante paga um preço fixo e determinado e a construtora executa a obra de forma completa. Com isso, mesmo se houver inflação nos custos de mão de obra ou materiais o valor é mantido e o lucro do contratado consequentemente diminui, por outro lado, em caso de deflação dos custos o contratado aumenta seus lucros, sem dividir com o contratante. Desse modo, o planejamento e orçamento é feito de maneira a não causar surpresas no futuro e ajuda a evitar conflitos entre as partes.

Tabela 14 - Tabela da pontuação do item Praticidade na Empreitada Global

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Praticidade na Empreitada Global	1	0

Fonte: Autores (2020)

#### 4.2.4 Pontuação final dos itens individuais da SPE e da Empreitada Global

A tabela 15 mostra a pontuação final dos pontos individuais da SPE e da Empreitada Global.

Tabela 15 - Pontuação final dos pontos individuais da SPE e da Empreitada Global

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Redução de custos da SPE	0	1
Sustentabilidade econômica na SPE	0	1
Praticidade na Empreitada Global	1	0
Total	1	2

Fonte: Autores (2020)

Como é visto na tabela 15, a pontuação total da SPE é de 2 pontos e a pontuação total da Empreitada Global é de 1 ponto.

#### 4.3 RESULTADO DA COMPARAÇÃO E ANÁLISE

Como pode ser visto na tabela 16, que junta o conteúdo das tabelas 11 e 15 chegando a um número total de pontuação, para efeito de comparação, a administração por SPE se mostra mais vantajosa que a empreitada por preço global levando em consideração os pontos analisados neste trabalho.

Tabela 16 - Tabela de pontuação geral na comparação entre Empreitada Global e Administração por SPE

Item	Empreitada Global	Administração por SPE
	Pontos	
Legislação	3	3
Tributação	0	3
Segurança	0	2
Vendas	0	2
Localização	2	0
Fidelização do cliente	0	2
Efetivação do primeiro projeto	2	0
Redução de custos da SPE	0	1
Sustentabilidade econômica na SPE	0	1
Praticidade na Empreitada Global	1	0
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>14</b>

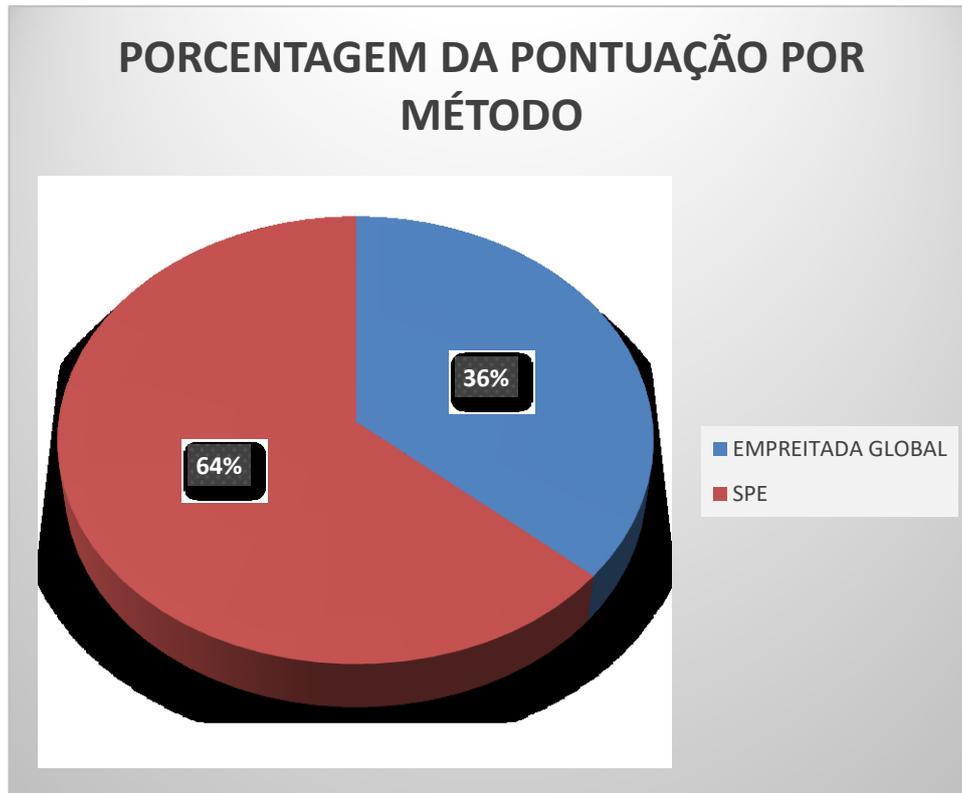
Fonte: Autores (2020)

Porém, mesmo com a pontuação sendo superior para o lado da Sociedade de Propósito Específico, percebeu-se que este método possui algumas desvantagens em relação à empreitada global, sendo estas:

- Localização do empreendimento;
- Efetivação do primeiro projeto;
- Praticidade para o contrato.

A figura 11 mostra em um gráfico de pizza a porcentagem equivalente à pontuação que cada método atingiu.

Figura 11 - Porcentagem da pontuação da SPE e da Empreitada Global



Fonte: Autores (2020)

Mesmo com a superioridade da SPE perante a Empreitada por Preço Global, pode-se pensar que por conta dos pontos negativos já citados, o método não é tão eficaz na prática do que ele aparenta no papel, porém engana-se quem pensa isso. Devido à independência administrativa, obrigacional e fiscal, bem como pela redução de custos que a SPE, este método de administração de obras vem ganhando cada vez mais espaço no mercado e agradando cada vez mais os investidores e empresas que arriscam neste tipo de construção.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através de estudos dirigidos ao tema foi possível compreender o conceito, prós, contras e o funcionamento da administração de obras por uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) como um todo. Verificou-se as características desse modelo construtivo, os deveres e obrigações da Sociedade de Propósito Específico na construção civil, bem como as exigências em que a mesma é submetida.

Por meio dos fluxogramas apresentados e do roteiro de criação, composto por quatro (4) fases principais (sensibilização, constituição, pré-operacional e operacional), tornou-se possível o entendimento do passo a passo para os que desejam ser investidores/cotistas de obras administradas pela SPE, ou até participar da administração de obras a preço de custo por meio da mesma.

No desenvolvimento do trabalho, explicou-se a distinção de incorporação, construção e administração de obras na construção civil. Fez-se a execução de uma pesquisa detalhada sobre as características e principais diferenças entre a empreitada por preço global e a administração de obras por meio de uma SPE. Através das características e principais diferenças entre ambos os modelos construtivos, foi realizada uma comparação direta entre eles utilizando dez (10) tópicos, com graus de importância pré-estabelecidos pelos autores. Com isso, foram atingidos os três (3) objetivos específicos propostos nesse trabalho.

De acordo com os resultados finais, com o gráfico da pontuação por método em que a SPE obteve 64% dos pontos contra 36% por parte da empreitada por preço global e com base nos objetivos específicos atingidos, pôde-se alcançar o objetivo geral do trabalho, a análise final da administração de obras pela SPE, em que a mesma é mais vantajosa na maioria dos tópicos comparados. Mesmo que existam alguns pontos negativos como a efetivação da primeira obra, a praticidade do contrato e a possibilidade de alteração do preço final, que pode ocorrer eventualmente em caso de algum imprevisto, a conclusão justifica-se pela independência administrativa, obrigacional e fiscal, bem como pela redução de custos que a SPE permite. Esses são fatores determinantes para o sucesso do modelo construtivo, os quais explicam o crescimento do mesmo nos últimos anos, em que passou a ser utilizado em larga escala, principalmente a partir de 2008 e tem se tornado cada vez mais conhecido e procurado por investidores e futuros moradores dos respectivos empreendimentos.

Como sugestão de trabalhos futuros, poderia ser feito algo mais prático, experimental, para complementar a contextualização teórica realizada nesse trabalho, como um estudo de

caso ou o acompanhamento de como funciona na prática uma administradora ou até mesmo a própria construtora que executa as obras a preço de custo.

## REFERÊNCIAS

- AMATO, Fernando. Patrimônio de afetação em sociedade de propósito específico como diferencial competitivo na venda de imóveis residenciais. **Revista Construção e Mercado**, São Paulo, 01 de set. de 2007. Disponível em: <[https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/arquivosPDF/Pini\\_colunadeSetembro07\\_Fernando.pdf](https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/arquivosPDF/Pini_colunadeSetembro07_Fernando.pdf)>. Acessado em: 19 de maio de 2020.
- BONA, André. Incorporação Imobiliária: 7 coisas que você precisa saber. **André Bona**, 2019. Disponível em: <<https://andrebona.com.br/incorporacao-imobiliaria-7-coisas-que-voce-precisa-saber/>>. Acesso em: 28 de jun. de 2020.
- BOSCARDIN, Ivan Mercadante. Sociedade de propósito específico (SPE) e o patrimônio de afetação no mercado imobiliário. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 20, n. 4410, 29 jul. 2015. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/36311>>. Acesso em: 6 jul. 2020.
- BRASIL, **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm)>. Acesso em: 28 de jun. de 2020.
- COMO SURTIU A CONSTRUÇÃO CIVIL? **Giassi Ferro e Aço**, 2018. Disponível em: <<https://giassiferroeaco.com.br/como-surgiu-construcao-civil/>>. Acesso em: 22 de jun. de 2020.
- CUNHA, Bismark. Tudo que você precisa saber sobre incorporação imobiliária para comprar seu imóvel com tranquilidade. **Insight imobiliário**, ano. Disponível em: <<https://insightimobiliario.com.br/incorporacao-imobiliaria/#:~:text=Constru%C3%A7%C3%A3o%20por%20conta%20e%20risco%20do%20incorporador,-Essa%20modalidade%20de&text=A1%C3%A9m%20disso%2C%20o%20incorporador%20responde,pelo%20atraso%20injustificado%20das%20mesmas.>>
- DANGUI, Alexandre. Da sociedade de propósito específico nas incorporações imobiliárias. **Jusbrasil**, 2018. Disponível em: <<https://alexpastro.jusbrasil.com.br/artigos/582639107/da-sociedade-de-proposito-especifico-nas-incorporacoes-imobiliarias>>. Acessado em: 14 de abr. de 2020.
- DICIONÁRIO FINANCEIRO. **Sociedade Anônima – SA**. 2020. Disponível em: <<https://www.dicionariofinanceiro.com/sociedade-anonima-sa/>>. Acesso em: 11 de jun. de 2020.
- DOCKET. **Qual é o ciclo da incorporação imobiliária?** São Paulo, 2020. Disponível em: <

EBOOK GRATUITO: Tudo sobre construção a preço de custo. **Arv construções e projetos**, 2019. Disponível em:  
 <[https://d15k2d11r6t6rl.cloudfront.net/public/users/Integrators/a50663b7-0ad3-4eb2-b88a-8feb85df58e6/bee-leadlovers-uid-1599365/Ebook%20-%20ARV.pdf?d=175419283&utm\\_source=leadlovers&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=%5BFunil%20Inicial%5D%20&utm\\_content=Aqui%20est%20o%20seu%20EBOOK%20%20ARV%20Construtora](https://d15k2d11r6t6rl.cloudfront.net/public/users/Integrators/a50663b7-0ad3-4eb2-b88a-8feb85df58e6/bee-leadlovers-uid-1599365/Ebook%20-%20ARV.pdf?d=175419283&utm_source=leadlovers&utm_medium=email&utm_campaign=%5BFunil%20Inicial%5D%20&utm_content=Aqui%20est%20o%20seu%20EBOOK%20%20ARV%20Construtora)>. Acessado em: 25 de ago. de 2020.

ELIAS, Aruan. Uma SPE pode certificar o PBQP-H? **Templum**, 2013. Disponível em:  
 <<https://certificacaoiso.com.br/uma-spe-pode-certificar-o-pbqp-h/>>. Acessado em: 17 de jun. de 2020.

FARIA, CENDÃO E MAIA ADVOGADOS. **Sociedades Anônimas: O que são e como funcionam?** Rio de Janeiro, 2018. Disponível em:  
 <<https://parceirolegal.fcmlaw.com.br/questoes-societarias/sociedades-anonimas/>>. Acesso em: 14 de jun. de 2020.

JÚNIOR, José Carlos. **O que é Sociedade Limitada e quais suas principais características?** São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://conube.com.br/blog/o-que-e-sociedade-limitada/>>. Acesso em: 11 de jun. de 2020

LEGISWEB. **Uma construtora SPE, quais obrigações acessórias federais e como será apurado os impostos federais dessa empresa?** São Paulo, 2016. Disponível em:  
 <<http://www.urca.br/itec/images/pdfs/turma%20vi%202018%20-%20spe.pdf>>. Acesso em: 21 de jun. de 2020.

LIMA, Verônica. **Aprenda a diferença entre construtora, empreiteira e incorporadora.** São Paulo, 2019. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br/noticias/aprenda-a-diferenca-entre-construtora-empreiteira-e-incorporadora/>>

LORETO, Rafael. **Sociedade de Propósito Específico (SPE):** como esse tipo societário pode ser útil para seus negócios. Recife, 2018. Disponível em:  
 <<https://rloreto.jusbrasil.com.br/artigos/555754926/sociedade-de-proposito-especifico-spe>>. Acesso em: 12 de mai. De 2020.

MAGALHÃES, André. **Você conhece as formas de contratação de uma obra?** São Paulo, jan. 2018. Disponível em: <https://www.amplusconstrutora.com.br/blog/voce-conhece-as-formas-de-contratacao-de-uma-obra/>>. Acesso em: 2 de jul. de 2020.

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS: o sistema de obra a preço de custo. **FLN Invest**, 2020. Disponível em: <<http://www.flninvest.com.br/formulario/1017>>. Acessado em: 30 de jun. de 2020.

NU PAGAMENTOS S.A. **O que é uma Sociedade Anônima (S.A.)? Quais suas características?** São Paulo, 2019. Disponível em: <https://blog.nubank.com.br/sociedade-anonima-o-que-e/>>. Acesso em: 11 de jun. de 2020.

O QUE É SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO? **LFM Contabilidade e Assessoria Empresarial**, 2019. Disponível em: <<http://www.lfmassessoria.com.br/2019/06/03/o-que-e-sociedade-de-proposito-especifico/>>. Acessado em: 20 de maio de 2020.

O QUE É SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) E COMO FUNCIONA. **SEBRAE**, ano. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/o-que-sao-sociedades-de-proposito-especifico,79af438af1c92410VgnVCM100000b272010aRCRD>>. Acesso em: 20 de maio de 2020.

PETRECHEN, Lígia. **O patrimônio de afetação e a sociedade de propósito específico nas incorporações imobiliárias**. 2016. 88 f. Monografia (Especialização em Real State) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

PINHEIRO, Gislaíne Andrade. Indústrias da construção civil. **Cbic**, 2015. Disponível em: <<https://cbic.org.br/industrias-da-construcao-civil/#:~:text=A%20constru%C3%A7%C3%A3o%20civil%20leve%20engloba,que%20n%C3%A3o%20s%C3%A3o%20de%20infraestruturas.>>>. Acesso em: 21 de jun. de 2020.

REIS, Tiago. Incorporação imobiliária: Entenda como funciona essa atividade. **Suno**, 2019. Disponível em: <<https://www.sunoresearch.com.br/artigos/incorporacao-imobiliaria/#:~:text=Incorpora%C3%A7%C3%A3o%20imobili%C3%A1ria%20%C3%A9%20uma%20das,investir%20ou%20trabalhar%20no%20setor.>>>. Acesso em: 18 de jun. de 2020.

RIBEIRO, Marcel. O que é uma SPE na construção civil e quais são as vantagens? **Mais Controle**, 2019. Disponível em: <<https://maiscontroleerp.com.br/o-que-e-uma-spe-na-construcao-civil/>>>. Acesso em: 13 de maio de 2020.

ROSSI, Fabrício. **Qual a diferença entre Construtora e Incorporadora?** Minas Gerais, 2020. Disponível em: <<https://pedreiro.com.br/qual-a-diferenca-entre-construtora-e-incorporadora/>>>. Acesso em: 2 de jul. de 2020.

SEBRAE. **Sociedade de propósito específico: série empreendimentos coletivos**, 2014. Disponível em: <[http://www.bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS\\_CHRONUS/bds/bds.nsf/f25877ce0f2ecbca17355fc33397deea/\\$File/5189.pdf](http://www.bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/f25877ce0f2ecbca17355fc33397deea/$File/5189.pdf)>. Acesso em: 20 de maio de 2020.

SEBRAE. **Sugestão de roteiro para criar uma SPE**. 2020. Disponível em: <https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/artigosCoperacao/o-que-sao-sociedades-de-proposito-especifico,79af438af1c92410VgnVCM100000b272010aRCRD>>. Acesso em: 29 de jun. de 2020.

SIGNIFICADO DE SOCIEDADE ANÔNIMA. São Paulo, 2018. Disponível em: <https://www.significados.com.br/sociedade-anonima/>>. Acesso em: 11 de jun. de 2020.

SILVA, Roberto da; CERVO, Amado L.; BERVIAN, Pedro A. Metodologia Científica, 6ª edição. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE). **Normas Legais**, ano. Disponível em: <<http://www.normaslegais.com.br/guia/clientes/spe-sociedade-de-proposito-especifico.htm>>. Acessado em: 20 de maio de 2020.

TIPOS DE CONSTRUÇÃO: por conta e risco do incorporador; por empreitada e por administração. **Creci-rj**, 2020. Disponível em: <<https://creci-rj.gov.br/tipos-de-construcao-por-conta-e-risco-do-incorporador-por-empreitada-e-por-administracao/#:~:text=Nas%20incorpora%C3%A7%C3%B5es%20em%20que%20a,duplicat as%2C%20recibos%20e%20quaisquer%20documentos>>. Acesso em: 28 de jun. de 2020.

TRISTÃO, A. F. M; SILVA, J. M. A. **Contabilidade na construção civil com ênfase nos aspectos societários, contábeis e tributários da sociedade em conta de participação e sociedade de propósito específico**. 2013. 12 f. Monografia (Graduação em Ciências Contábeis) – Faculdade Cearense, Fortaleza, 2013.

TUDO SOBRE A CONSTRUÇÃO CIVIL. **Buildin**, 2017. Disponível em: <<https://www.buildin.com.br/construcao-civil/#:~:text=Constru%C3%A7%C3%A3o%20civil%20%C3%A9%20um%20dos,segmentos%20de%20infraestrutura%20e%20edifica%C3%A7%C3%B5es.>>>. Acesso em: 21 de jun. de 2020.

TUDO SOBRE A ENGENHARIA CIVIL. **Buildin**, 2017. Disponível em: <<https://www.buildin.com.br/engenharia-civil/>>. Acesso em: 22 de jun. de 2020.

VAZQUEZ, Juan Luiz Souza. **A sociedade de propósito específico na parceria público-privada: uma análise de direito societário**. 2009. 262 f. Dissertação (Mestrado em Direito Econômico e Desenvolvimento) – Universidade de Candido Mendes, Rio de Janeiro, 2009.

MACHADO, Gleysson. Não geração de resíduos sólidos, 2013. Disponível em: <<https://portalresiduossolidos.com/nao-geracao-de-residuos-solidos/>>. Acessado em: 11/10/2020.

LIMA, Tomás. Quais os principais modelos de empreitada? 2018 Disponível em: <<https://www.sienge.com.br/blog/qual-os-principais-modelos-de-empreitada/>>. Acessado em: 15/10/2020.