

## A aplicabilidade das Sociedades em Conta de Participação nos empreendimentos imobiliários

A Sociedade em Conta de Participação (SCP) é um modelo societário amplamente utilizado no setor imobiliário devido à sua flexibilidade e às vantagens tributárias e patrimoniais que proporciona aos seus sócios. Regulada pelo Código Civil nos artigos 991 a 996, a SCP permite que investidores participem de empreendimentos sem a necessidade de formalização pública da sociedade, reduzindo custos e riscos.

A SCP é uma sociedade não personificada, de natureza contratual, caracterizada por uma relação entre um sócio ostensivo, que administra os negócios e assume todas as obrigações perante terceiros, e um ou mais sócios participantes, que contribuem com capital, não se envolvem com a operação, e, em razão disso, não têm responsabilidade perante terceiros (art. 991 do Código Civil).

Essa estrutura possibilita que empreendedores do setor imobiliário busquem parceiros investidores com alguma afeição ao negócio sem expô-los aos riscos inerentes ao empreendimento. Como a SCP não possui personalidade jurídica própria, suas operações ocorrem sob a titularidade do sócio ostensivo.

Elencamos, então, de forma objetiva, os principais benefícios da utilização da SCP.

### 1. Vantagens Societárias:

- **Facilidade de constituição:** A SCP dispensa registro na Junta Comercial ou em cartório de registro de pessoas jurídicas. Basta um contrato de constituição da SCP entre as partes, reduzindo assim a burocracia e os custos registrais;
- **Flexibilidade contratual:** O contrato pode estabelecer livremente as regras de participação nos resultados e os direitos e deveres dos sócios entre si;
- **Confidencialidade:** Os sócios participantes não aparecem publicamente, uma vez que o tipo societário não é passível de registro. O que garante sigilo sobre a sua participação no negócio;

### 2. Vantagens Tributárias

- **A tributação na pessoa jurídica do sócio ostensivo:** A SCP é tributada na forma da pessoa jurídica, através do sócio ostensivo, permitindo planejamento tributário eficiente (art. 996 do Código Civil). Nunca esquecendo a regra básica de que planejamento tributário não deve ser confundido com simulação ou sonegação;
- **Distribuição de resultados sem incidência de tributos:** Contabilizados adequadamente, os lucros distribuídos aos sócios participantes não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Pessoa Física ou de contribuições sociais.

---

#### Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal  
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

#### Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro  
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

#### Porto Alegre - RS

Av. Getúlio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus  
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584

### 3. Proteção Patrimonial

- Limitação de responsabilidade dos sócios participantes: Os investidores (sócios participantes), por não assumirem obrigações perante terceiros e por não estarem à frente da gestão do negócio, não respondem pelos passivos da sociedade, salvo nos casos de gestão irregular que caracterize abuso da personalidade jurídica;
- Blindagem patrimonial: Como os bens da SCP não são registrados em nome dos sócios participantes, eles ficam protegidos de eventuais execuções pessoais dos investidores.
- Segurança na sucessão patrimonial: A SCP permite que a participação dos investidores seja transferida de forma mais eficiente, facilitando a gestão do patrimônio familiar.

Por todos esses aspectos, as SCPs são utilizadas em projetos de incorporação imobiliária, loteamentos e construção de empreendimentos comerciais e residenciais. Por meio dessa estrutura, um empreendedor pode captar recursos de investidores sem necessidade de constituir uma sociedade limitada ou anônima, reduzindo custos e aumentando a segurança jurídica do investimento.

Em razão das vantagens proporcionadas, embora mais frequente no setor imobiliário, nada impede que o modelo societário da SCP venha a ser utilizado em outros setores da economia. Notoriamente, desde que observada a lisura e a licitude da operação pretendida.

Para maior segurança dos envolvidos nas operações societárias sob o formato de SCP, recomenda-se que, antes de qualquer vinculação, as regras do negócio estejam claramente definidas. De modo que possam ser refletidas no contrato particular de constituição da SCP, ou ainda, aprimoradas através de um acordo de sócios.

Temos, portanto, que a SCP é uma ferramenta estratégica para viabilizar negócios, proporcionando benefícios tributários, societários e de proteção patrimonial. Sua estrutura flexível e sigilosa torna-a uma alternativa atrativa para investidores, incorporadores e empreendedores de um modo geral que buscam otimizar seus negócios com segurança e eficiência fiscal.

Andrês Uliana Posser  
OAB/RS 93.850  
Advogado MZ Advocacia

---

#### Pelotas - RS

Rua Menna Barreto, nº 391, Areal  
CEP 96077-640 | ☎ (53) 3025-3770

#### Rio Grande - RS

Praça Xavier Ferreira, nº 430, conj. 303, Centro  
CEP 96200-590 | ☎ (53) 3035-2770

#### Porto Alegre - RS

Av. Getulio Vargas 1157, conj.1010, Menino Deus  
CEP 90150-001 | ☎ (51) 3516-1584