

NOTÍCIA

12/01/2009 - **Sociedade de propósito específico versus patrimônio de afetação**

Daniela D'Ambrosio

Quando a crise atinge um setor como o de construção civil, é quase inevitável a imediata associação com o trágico caso Encol. Embora pontual, a delicada situação de algumas empresas começa a suscitar uma dúvida: as obras já iniciadas têm risco de parar? Dez anos depois de decretada a falência da Encol, o setor imobiliário vive uma fase completamente distinta. Assim como o próprio mercado, os mecanismos de proteção aos compradores se sofisticaram. Hoje, cada empreendimento tem uma contabilidade separada. Um avanço e tanto. Mas a principal blindagem do setor, o chamado patrimônio de afetação - instrumento legal que dá mais garantias ao comprador em casos extremos, como a falência - ainda é pouco usada pelas empresas.

Por exigência dos bancos, que também foram prejudicados pela falência da Encol, praticamente todas as empresas adotam as SPEs (Sociedades de Propósito Específico). A SPE é uma empresa criada para cuidar de um único empreendimento. Com vida curta, nasce no momento da compra do terreno e é desfeita depois da entrega das chaves. Nessas sociedades, não há contaminação das contas da empresa ou de um outro empreendimento com problemas.

"É um bom instrumento, que garante a segregação dos ativos", afirma André Viola Ferreira, sócio da Terco Grant Thornton, empresa que audita a maioria dos balanços das companhias do setor. As sociedades específicas também são muito usadas por conta das parcerias entre empresas do setor imobiliário. As companhias se associam apenas naquele empreendimento.

Quando a SPE já era realidade dentro das empresas, em agosto de 2004 entrou em vigor uma lei específica (10.931/2004) - do patrimônio de afetação. Mas trata-se de uma lei facultativa, cuja adoção fica a critério do incorporador. "Como muitas companhias já tinham o hábito de criar as SPEs, que também segrega o patrimônio, poucas empresas a adotaram", afirma o advogado Rodrigo Bicalho, sócio do Bicalho Molica Advogados. "O uso está aumentando, mas proporcionalmente no mercado ainda é pequeno", observa.

A adoção de um mecanismo não exclui o outro. O mesmo empreendimento pode ser duplamente blindado. Geralmente, os bancos exigem um ou outro para concessão de empréstimo. Especialistas são unânimes em afirmar que tanto a SPE, quanto o patrimônio de afetação são um avanço importante e garantem segurança ao comprador. A diferença entre ambos aparece em situações extremas, como a falência. O patrimônio de afetação não entra na massa falida. "A SPE é uma filial da empresa, integra o patrimônio da incorporadora e entra na massa falida", explica Alexandre Laizo Clápis, sócio da área imobiliária do Machado, Meyer, Sendacz e Opice. "A proteção absoluta para o comprador é o patrimônio de afetação", diz ele.

Quando um empreendimento está "afetado", como diz o jargão jurídico, em caso de paralisação da obra, os compradores podem vender as unidades restantes para continuar o projeto ou o próprio terreno, além de assumir a obra e contratar uma outra construtora. Para que isso aconteça numa SPE, é necessário que o juiz determine. "Mas vale lembrar que, no caso Encol, o juiz tirou várias obras da massa falida e permitiu que os condôminos tocassem sozinhos", afirma Luiz Rogélio Tolosa, diretor de relações com investidores da Brascan Company. A Company foi uma das primeiras empresas a adotar o patrimônio de afetação.

O diretor de finanças corporativas da Even, Eduardo Cytrinowicz, lembra que, se há financiamento bancário em uma SPE, a instituição financeira terá todo interesse em concluir a obra.

A burocracia ainda é um argumento usado contra o patrimônio de afetação. Esse mecanismo de proteção exige que a empresa preste contas detalhadas trimestralmente a uma comissão de compradores. "As empresas temem que um grupo sem conhecimento ou que atue de má-fé possa ter acesso privilegiado a informações importantes ou uma ingerência muito grande sobre a obra", diz o advogado Rodrigo Bicalho. Mas as empresas que já adotam o modelo dizem que não há problemas com os compradores. "Temos mais de 50 prédios com comissão de representantes e não vemos problema algum", diz Tolosa. "A lei foi feita para ser usada em um momento de estresse, não afeta o dia-a-dia", afirma. Informações mais estratégicas, como o valor pago na contratação de serviços e compra de materiais, não costumam ser fornecidas pelas companhias.

Para estimular a adoção, já que a lei é facultativa, o governo estabeleceu uma tributação diferenciada - de 7% sobre o faturamento da obra. Mas não é exatamente uma vantagem, já que a SPE pode adotar o lucro presumido e ser tributada entre 6,5% e 6,7%. O patrimônio de afetação passa a ser mais vantajoso, porém, em projetos maiores, com valor geral de vendas acima de R\$ 48 milhões, que passam a ser tributados sobre o lucro real.

O patrimônio de afetação não é usado como argumento de vendas, simplesmente porque a grande maioria dos consumidores desconhece a vantagem. O mecanismo começa a ser adotado por um número maior de empresas, mas ainda está restrito a determinados projetos. É o que ocorre na Cyrela, PDG Realty, e JHSF, que usou o modelo no Cidade Jardim, que reúne shopping, prédio residencial e comercial. O Seridó 106, imóvel de altíssimo padrão da construtora São José e Klabin Segall também. A mineira MRV começou a fazer em alguns

18/10/2010

Perfil

empreendimentos e agora vai expandir para todas as obras.

Nota: a matéria acima foi originalmente publicada sob o título "Compra de imóvel ainda tem risco".

Autor: Valor Online

[FECHAR]