

SPE ou SCP?

Entenda antes de investir

Nem todo empreendimento "na planta" oferece o mesmo nível de segurança jurídica. Conheça as diferenças entre as duas estruturas mais usadas no mercado imobiliário brasileiro e saiba o que exigir antes de assinar qualquer contrato.

Duas formas bem diferentes de "comprar na planta"

Quando uma incorporadora capta recursos para viabilizar um empreendimento, ela pode estruturar a venda de duas formas principais: por meio de uma **SPE (Sociedade de Propósito Específico)**, com registro formal e CNPJ próprio do empreendimento, ou por meio de uma **SCP (Sociedade em Conta de Participação)**, em que o comprador entra como sócio investidor de um projeto que, em muitos casos, ainda nem tem o Registro de Incorporação em cartório.

A diferença não é apenas jurídica — ela muda completamente o nível de risco que o comprador assume.

SPE — o que você adquire

- ✓ CNPJ próprio, exclusivo do empreendimento
- ✓ Patrimônio segregado dos demais negócios da incorporadora
- ✓ Compatível com o Patrimônio de Afetação (Lei 4.591/64)
- ✓ Permite financiamento bancário da obra e das unidades
- ✓ Contrato de compra e venda (ou promessa) registrável na matrícula do imóvel
- ✓ Maior transparência: contas e resultados auditáveis por empreendimento

SCP — o que você assume

- ! Você entra como **sócio participante**, não como comprador de uma unidade
- ! Sem matrícula individualizada — apenas participação contratual
- ! Sem a proteção da Lei 4.591/64 nessa fase
- ! Retorno depende inteiramente da atuação do sócio ostensivo (a incorporadora)
- ! Sem mercado secundário organizado para sair do investimento
- ! Normalmente exige aporte à vista, sem financiamento bancário

Comparativo direto

Aspecto	SPE	SCP
Natureza jurídica	Pessoa jurídica própria (Ltda. ou S.A.), com CNPJ visível	Sem personalidade jurídica própria; sócio participante fica "oculto"
Registro de Incorporação	Pré-requisito para a venda formal das unidades	Frequentemente comercializada antes do registro
Responsabilidade	Segregada ao empreendimento	Concentrada no sócio ostensivo, que responde de forma ilimitada — e o retorno do investidor depende dele
Financiamento bancário	Possível para a obra e para o comprador final	Praticamente inviável nesta fase
Saída do investimento	Revenda da unidade ou do contrato, com respaldo legal	Sem liquidez; depende de cláusula contratual de conversão
Transparência	Alta — dados públicos em cartório e Junta Comercial	Baixa — depende do que consta no contrato particular

O maior risco: SCP sem Registro de Incorporação

A Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias) determina que a venda de unidades futuras só pode ocorrer **depois** do registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis. Esse registro reúne documentos como título de propriedade do terreno, projeto aprovado, orçamento da obra e certidões negativas — tudo o que comprova que o empreendimento é regular e tem viabilidade real.

Quando uma incorporadora comercializa cotas de SCP **sem ainda ter o Registro de Incorporação**, o comprador está investindo em um projeto que, formalmente, ainda pode nem existir perante o cartório.

⚠ O que está em jogo quando não há Registro de Incorporação

- A negociação de unidades futuras sem o registro é tratada pela lei como contravenção penal (arts. 65 e 66 da Lei 4.591/64).
- Sem o registro, não existe garantia de que o terreno está regular ou que a incorporadora tem legitimidade para vender frações dele.
- Não há acesso ao Patrimônio de Afetação — o dinheiro investido pode se misturar a outros negócios da incorporadora.
- Bancos normalmente não financiam obras ou unidades sem o registro, o que compromete o cronograma da obra.
- Em caso de problemas, o investidor tem pouquíssimo respaldo jurídico para exigir a entrega ou reaver o valor pago.
- A participação em SCP não configura direito real sobre um apartamento específico — é, antes de tudo, uma aposta no sócio ostensivo.

Atenção: projeto aprovado na prefeitura não é o mesmo que incorporação garantida

Um erro comum é achar que, se a incorporadora já tem um projeto em aprovação na prefeitura, o empreendimento está garantido. São etapas distintas: a aprovação municipal é apenas o licenciamento urbanístico e edílico (o que pode ser construído no lote). O Registro de Incorporação é outro processo, no Cartório de Registro de Imóveis, que ainda exige comprovar a regularidade da propriedade do terreno, certidões negativas do incorporador e dos proprietários, orçamento e memorial descritivo. Uma incorporadora pode ter o projeto aprovado na prefeitura e, mesmo assim, **nunca conseguir registrar a incorporação** — por uma pendência na cadeia dominial do terreno, uma ação judicial, um débito fiscal ou uma exigência do cartório que não consiga sanar. Vender uma SCP, portanto, não assegura ao investidor que aquele projeto se tornará, de fato, uma incorporação registrável.

Antes de investir, exija e verifique:

1. O número do Registro de Incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
2. Se o empreendimento está estruturado como SPE, com CNPJ próprio e patrimônio segregado.
3. Se há Patrimônio de Afetação instituído e averbado na matrícula do terreno.
4. O histórico da incorporadora em empreendimentos anteriores — prazos de entrega e reputação.
5. A leitura do contrato por um advogado especializado em direito imobiliário, especialmente cláusulas de saída e conversão.

Por que a estrutura de SPE traz mais segurança

Um empreendimento estruturado como Sociedade de Propósito Específico tem CNPJ próprio, patrimônio segregado das demais operações da construtora, viabilidade de financiamento bancário e compatibilidade com o regime de Patrimônio de Afetação previsto na Lei de Incorporações — o que se traduz em mais transparência e segurança jurídica para quem compra.

Outros riscos para quem entra como "sócio" em uma SCP

Além da ausência de Registro de Incorporação, quem investe em uma SCP como sócio participante fica exposto a uma série de riscos que não existem na compra de uma unidade em uma SPE. Os principais:

1. Em caso de falência, o investidor vira credor quirografário — no fim da fila

Este é, talvez, o risco mais grave. Diferentemente do acionista de uma S.A. ou do quotista de uma Ltda., que têm direitos reais sobre a participação, o sócio participante da SCP possui apenas um direito de crédito contra o sócio ostensivo. Se a incorporadora quebrar, ele entra na fila de credores como quirografário — ou seja, recebe somente depois de trabalhistas, tributários e credores com garantia, normalmente com deságio elevado e após anos. Em uma SPE com Patrimônio de Afetação, ao contrário, a lei determina que os efeitos da falência do incorporador não atingem o patrimônio afetado: o terreno e os bens da incorporação não entram na massa falida.

2. O investidor não é dono do que aportou

A adesão à SCP não garante ao sócio participante nenhuma propriedade sobre os fundos da sociedade, nem sequer sobre a parcela correspondente à própria contribuição. Ele se torna titular apenas de um eventual direito de crédito frente ao sócio ostensivo, e os bens aportados passam a integrar o patrimônio deste último.

RISCO MAIS SUBESTIMADO

3. Risco fiscal por descaracterização da sociedade

A SCP é frequentemente vista pelo fisco como um meio de reduzir indevidamente tributos — por exemplo, quando prevê a distribuição de resultado em unidades imobiliárias (coisa certa) em vez de capital, o que pode ser interpretado como compra e venda ou consórcio disfarçado. Nesse caso, tanto o Judiciário quanto o Fisco podem requerer a desconsideração da estrutura, impondo incremento nos passivos tributários, trabalhistas e previdenciários — que podem **respingar diretamente no investidor**, atingindo seu patrimônio pessoal.

4. Sem fiscalização da CVM e sem mercado secundário

Por ser um contrato privado, a SCP não é registrada em cartório ou Junta Comercial nem fiscalizada pela CVM. Isso significa menos transparência e, sobretudo, ausência de um mercado organizado para revender a participação: quem quer sair do investimento não tem para quem vender com facilidade.

5. Capital represado por anos, sem obra sequer iniciada

Como o retorno depende inteiramente da condução do empreendimento pelo sócio ostensivo, o dinheiro aportado pode ficar preso por longos períodos — inclusive em casos em que a obra nem chega a começar. Recuperar o valor investido, nessas situações, costuma exigir uma disputa judicial demorada, mesmo quando o investidor tem razão.

Em contraste, na compra de uma unidade em SPE

O comprador adquire uma unidade com respaldo da Lei de Incorporações, com patrimônio segregado por CNPJ próprio e compatível com o Patrimônio de Afetação. Não fica na fila de credores em um eventual problema financeiro da construtora, tem direito sobre um imóvel específico e conta com a transparência de um empreendimento formalmente registrado.

Pergunta frequente: e em caso de acidente de trabalho na obra?

Uma dúvida comum é se o comprador de uma unidade pode ser responsabilizado, junto com a incorporadora, por um acidente de trabalho ocorrido durante a construção. A resposta depende de qual é, juridicamente, a posição do comprador — e é aqui que SPE e SCP se diferenciam de novo.

Comprador de unidade em uma SPE

Quem compra por meio de contrato de compra e venda ou promessa é consumidor final — sem vínculo societário, contratual ou empregatício com os trabalhadores da obra. A cadeia de responsabilidade por um acidente segue outro caminho, que não passa pelo comprador:

- **Responsabilidade principal:** a empreiteira/construtora que emprega diretamente o trabalhador.
- **Responsabilidade subsidiária eventual:** o "dono da obra" — ou seja, a incorporadora (a SPE), nunca o comprador da unidade. A Orientação Jurisprudencial nº 191 da SDI-1 do TST estabelece que, em regra, quem contrata uma construtora não responde pelas obrigações trabalhistas dela — exceto quando o próprio contratante também é construtora ou incorporadora, caso em que essa responsabilidade subsidiária pode se aplicar a ele.
- **Acidentes especificamente:** a responsabilidade civil por negligência em segurança do trabalho recai sobre quem tinha o dever de fiscalizar a obra — tipicamente a construtora e, havendo culpa comprovada, o dono da obra/incorporador. É uma questão de responsabilidade civil por dano, apurada à parte do contrato de compra e venda do imóvel.

Na prática

O comprador de unidade em uma SPE não é corresponsável em hipótese nenhuma por acidentes de trabalho na obra. Essa cadeia de responsabilidade envolve apenas a construtora contratada e, subsidiariamente, a incorporadora — nunca o cliente final.

E no caso de SCP, onde o comprador vira "sócio participante"?

Aqui a situação é mais nebulosa — mais um risco da modalidade SCP que vale conhecer. Pelo Código Civil (art. 991), apenas o sócio ostensivo responde perante terceiros; o sócio participante responde só perante o próprio sócio ostensivo, no limite do que investiu. O TST já confirmou esse entendimento, afastando a responsabilidade solidária do sócio oculto perante trabalhadores quando não há fraude.

⚠ Quando essa proteção deixa de valer

- Se o sócio participante intervier nas relações do sócio ostensivo com terceiros — administrar, dar ordens a funcionários, assinar contratos — o art. 993, parágrafo único, do Código Civil o torna solidariamente responsável pelas obrigações em que interveio.
- A Justiça do Trabalho aplica o princípio da primazia da realidade: havendo indício de gestão efetiva ou de que a SCP mascarava outra relação, o véu societário pode ser levantado e o sócio participante alcançado pessoalmente.
- Para um investidor puramente passivo, o risco de ser incluído em um processo por acidente é baixo — mas não é zero, como seria em uma compra simples via SPE, justamente porque juridicamente ele é sócio do negócio, não mero comprador.

Resumo

Na compra de uma unidade em SPE, o comprador está integralmente fora dessa cadeia de responsabilidade — quem eventualmente responde é a incorporadora e a construtora contratada. Já na SCP, o "comprador-sócio" tem proteção legal em tese, mas ela depende de permanecer estritamente passivo, e a jurisprudência trabalhista tende a relativizar blindagens societárias com mais frequência do que a esfera cível.

Fontes consultadas

Legislação

1. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias) — arts. 29, 30, 32, 65 e 66; arts. 31-A a 31-F (Patrimônio de Afetação, incluídos pela Lei nº 10.931/2004).
2. Lei nº 14.382/2022 — alterações ao art. 32 da Lei 4.591/64 sobre o registro do memorial de incorporação.
3. Código Civil (Lei nº 10.406/2002) — arts. 981 (SPE), 991 a 996 (Sociedade em Conta de Participação) e 993, parágrafo único (limites de atuação do sócio participante).
4. Orientação Jurisprudencial nº 191 da SDI-1 do Tribunal Superior do Trabalho (TST) — responsabilidade do dono da obra em contrato de empreitada de construção civil.

Artigos e análises técnicas

1. Barbieri Advogados — "Registro de Incorporação Imobiliária: Regime Jurídico, Patrimônio de Afetação e Aspectos Práticos" (2026), barbieriadvogados.com
2. Nova Alternativa — "Registro de Incorporação: o que é, para que serve e por que ele protege quem compra imóveis na planta" (2026), novaalternativa.com.br
3. Jusbrasil — "A Incorporação Imobiliária: Análise Artigo Por Artigo Da Lei Nº 4.591/1964" (2025), incluindo precedente do STJ (REsp 1.723.385/SP) sobre rescisão contratual por ausência de registro.
4. ELA Advogados — "Lei nº 14.382/2022 e comercialização de unidades antes do registro da incorporação imobiliária" (2022), elaadvogados.com.br
5. NR Advocacia — "Lei de Incorporações Imobiliárias [Atualizado 2026]", nradvocacia.com.br
6. Registro de Imóveis Online — "Registro de Incorporação Imobiliária (Lei n.º 4.591/64)", registrodeimoveisonline.com.br
7. Sienge — "Registro de Incorporação: como fazer e acompanhar" (2026), sobre etapas do registro e riscos jurídicos (titularidade do terreno, exigências do cartório) que podem comprometer o projeto, sienge.com.br
8. Imob Acelera — "Memorial de incorporação: o que é e como fazer" (2025), sobre a sequência aprovação na prefeitura → registro no cartório antes das vendas, imobacelera.com.br
9. ADEMI-BA — "Registro da incorporação: entenda o que é e o que garante na hora de comprar ou vender um imóvel" (2024), ademi-ba.com.br
10. iApartamentos — "SCP Imobiliária: Como Funciona, Vantagens e Riscos" (2026), iapartamentos.com.br
11. Imobi Press — "Entenda os riscos e diferenças da SCP em relação à SPE" (2025), com comentários de Fernanda Harumi Fukuda (Natal & Manssur Advogados), imobipress.com.br
12. Lage Portilho Jardim Advogados — "SCP e SPE nos negócios imobiliários: qual escolher?" (2024), lageportilhojardim.com.br
13. Brug Contabilidade — "Incorporação imobiliária: O que é melhor SPE ou SCP" (2024), brugcont.com.br
14. HS Advocacia — "SPE e SCP para viabilização de empreendimentos imobiliários", hsadvocacia.com
15. Gazeta do Povo / ADEMI-PR — "SPE x SCP: o que são e como funcionam?" (2021), gazetadopovo.com.br
16. Editora Mizuno — "Sociedade em conta de participação e a responsabilidade trabalhista do sócio oculto", incluindo julgado do TST (ARR nº 123322920155150002, Min. Maria Cristina Irigoyen Peduzzi, 2020), blog.editoramizuno.com.br
17. Legale Educacional — "SCP: Natureza, Riscos e Descaracterização Contratual" (2026), sobre o risco de o sócio participante virar credor quirografário na falência do sócio ostensivo, legale.com.br
18. Migalhas — "Os riscos de adquirir um imóvel de uma SCP — Sociedade em Conta de Participação" (2018), sobre descaracterização fiscal e responsabilização do adquirente, migalhas.com.br
19. Migalhas — "A nova leitura da OJ 191 da SBDI-1 pelo TST" (2022) e "Responsabilidade subsidiária e dono da obra: OJ 191 da SDI-1 do TST" (2024), migalhas.com.br
20. Migalhas — "O seguro garantia e as sociedades em conta de participação" (2026), sobre o risco de recuperação judicial ou falência do sócio ostensivo, migalhas.com.br
21. Barbieri Advogados — "Patrimônio de Afetação e SPE: Guia Completo de Proteção na Incorporação Imobiliária" (2025), sobre a exclusão do patrimônio afetado da massa falida (art. 31-F da Lei 4.591/64), barbieriadvogados.com
22. Baptista Luz Advogados — "Esclarecendo a SCP — Sociedade em Conta de Participação" (2024), baptistaluz.com.br
23. Tribunal Superior do Trabalho (TST) — "TST define responsabilização do dono da obra por obrigações trabalhistas de empreiteiro", tst.jus.br
24. Rodrigo Maranhão Advogados — "TST define responsabilidade do dono da obra por obrigações trabalhistas de empreiteiro" (2023), incluindo o tratamento de acidentes de trabalho por negligência em segurança, rodrigomaranhao.adv.br

Este material tem caráter informativo e educativo, não constituindo aconselhamento jurídico ou financeiro. As informações refletem o entendimento da legislação e da jurisprudência vigentes no momento da elaboração deste conteúdo (julho de 2026) e podem sofrer alterações. Antes de tomar qualquer decisão de investimento, consulte um advogado especializado em direito imobiliário e trabalhista para análise do caso concreto e da documentação específica do empreendimento.