

Aquisição de bens imóveis por meio de sociedades em contas de participação não tem respaldo legal

Salvar • 0 comentários • Imprimir • Reportar

Publicado por [Amadeu Prado](#) - 1 semana atrás

O sonho da casa própria tem levado muitos consumidores a cometerem erros que podem custar-lhes muito caro.

Há muito tempo empresas mau intencionadas tem posto a venda no mercado imobiliário ofertas de vendas de imóveis na planta através das nominadas Sociedades em Contas de Participação, onde as Construtoras (Incorporadoras) figuram como Sócias Ostensivas e os clientes como Sócios Participantes.

Vejamos o que diz o [Código Civil](#) sobre este tipo de Sociedade:

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

A finalidade da Lei para este tipo de contrato é a de um investidor, que seria o sócio participante, com intuito de obter lucro em determinado negócio onde não tem o conhecimento necessário, se compromete a realizar investimento financeiro em favor de certa atividade, a qual fica sobre responsabilidade de outra pessoa, que seria o sócio ostensivo, este último é quem realiza todas as tarefas de administração do negócio por se tratar de um especialista naquele ramo, ou seja, é a figura do investidor na sua essência, que tem o dinheiro para aplicar, quer obter lucro mas não sabe como administrar, então faz sociedade com outra pessoa que sabe, para que ambos obtenham lucros.

Acontece que a pessoa quando busca adquirir um imóvel não o faz para se tornar sócio de uma incorporadora/construtora, mas sim para receber, ao final de um determinado tempo uma unidade de moradia, portanto é evidente tratar-se de uma **relação de consumo**.

Com este tipo de contrato incorporadoras/construtoras tentam mascarar e camuflar seu real objetivo, a saber promessa de venda de imóveis na planta, tentando assim escapar da aplicação do [CDC](#), ao mesmo tempo burlar a lei de consórcios ou cooperativas habitacionais.

Ocorre que a pessoa quando busca comprar um imóvel na planta nem sempre tem conhecimento deste tipo de manobra ilegal que estas construtoras fazem, e logo se veem tentados a assinar o contrato devido as promessas que lhe são feitas pelos corretores, em especial pelo financiamento próprio e juros que dizem ser reduzidos.

O problema começa quando passam-se os dias, meses e anos e as obras dos imóveis atrasam ou pior, nem começam, e os “sócios participantes” que nada mais são que consumidores por excelência vão tentar rescindir o contrato e ter de volta seu dinheiro, neste momento o calvário se inicia com as muitas dificuldades impostas nos contratos, que fazem os clientes pensarem ter sofrido um golpe, o que muitas vezes efetivamente acontece.

A Lei nº 8078/1990 – Código de Defesa do Consumidor(CDC) estabelece:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

E ainda o artigo 7º da Lei n.º 11.795/08 regulamenta que:

Compete ao Banco Central do Brasil:

I – conceder autorização para funcionamento, transferência do controle societário e reorganização da sociedade e cancelar a autorização para funcionar das administradoras de consórcio, segundo abrangência e condições que fixar.

O órgão emitiu comunicado orientando as pessoas quanto a prática fraudulenta de aquisição de imóvel por sociedades em conta de participação, vejamos:

COMUNICADO N. 009609

Divulga entendimento de que a formação e o funcionamento de grupos para aquisição de bens por meio de sociedades em contas de participação não tem respaldo legal.

Em face da propaganda, **constituição** e funcionamento de grupos organizados por meio de sociedades em conta de participação e que visam a aquisição de bens, esclarecemos que tais práticas, levadas a cabo por sócio ostensivo de sociedade em conta de participação, sem

prévia autorização nos termos dos arts. 7º e 8º da Lei 5.768, de 20 de dezembro de 1971, e 33 da Lei 8.177, de 1. De março de 1991, carecem de amparo legal.

Portanto o Banco Central do Brasil é o responsável por conceder autorização (licenças) de funcionamento para administradoras de consórcios, assim importa dizer que aquela empresa que põe este tipo de negócio no mercado sem a devida licença do Banco Central comete prática ilegal.

Às pessoas que pretendem adquirir imóveis fica o alerta, e as que já adquiriram e estão encontrando problemas em seus contratos busquem auxílio dos órgãos de defesa do consumidor e ou de um advogado para que tenham garantidos seus direitos.

Amadeu Prado - Advogado - OAB/SP 379807