



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 5000936-26.2023.8.24.0054/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR ROBSON LUZ VARELLA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DA PARTE ACIONADA – ALEGADA INTERPRETAÇÃO EQUIVOCADA DO CONTRATO E INDEVIDA REPARAMETRIZAÇÃO DA BASE ECONÔMICA – NÃO OCORRÊNCIA – PROVA PERICIAL QUE DEMONSTROU ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DA BASE FÁTICA DO EMPREENDIMENTO, COM IMPACTO DIRETO NA DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS – NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO À REALIDADE ECONÔMICA – OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA E DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO – INADIMPLENTO CONFIGURADO – TESE DE MERA DIVERGÊNCIA INTERPRETATIVA AFASTADA – VALORAÇÃO DA PROVA TÉCNICA – LAUDO PERICIAL CLARO, COERENTE E FUNDAMENTADO, NÃO INFIRMADO POR ELEMENTOS TÉCNICOS EM SENTIDO CONTRÁRIO – AUSÊNCIA DE ERRO METODOLÓGICO OU EXTRAPOLAÇÃO DOS LIMITES DA PERÍCIA – MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO – MULTA CONTRATUAL – INEXISTÊNCIA DE EXCESSIVIDADE – APLICAÇÃO NOS TERMOS PACTUADOS – REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS – DESCABIMENTO – DECAIMENTO INTEGRAL PELA EMPRESA RÉ – RECURSO DESPROVIDO - MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA EM GRAU RECURSAL (ART. 85, §11, CPC).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Câmara de Direito Comercial do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso e majorar os honorários de sucumbência (CPC, art. 85, §11), nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 31 de março de 2026.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por HORIZONTE LOTEAMENTOS LTDA em desfavor de sentença proferida nos autos da ação de cobrança ajuizada por PASQUALINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, julgou procedentes os pedidos exordiaes nos seguintes termos:

[...] II- Por conta do exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por PASQUALINI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI contra HORIZONTE LOTEAMENTOS LTDA, com resolução de mérito (art. 487, I, do CPC), para o fim de:

(a) CONDENAR o réu ao pagamento da quantia de R\$ 38.359,22 em favor da autora, corrigida monetariamente pelo INPC desde a data em que cada repasse deveria ter sido realizado até a citação, quando, então, deverão ser aplicados juros e correção monetária apenas pela taxa SELIC, conforme o Tema n.º 1368 do STJ, até 29/8/2024. A contar de 30/8/2024, correção monetária pelo IPCA e juros legais nos moldes do art. 406 do CC, da Lei n. 14.905/2024 e do Provimento n. 24/2024 da CGJ/SC.

(b) CONDENAR o réu ao pagamento da multa contratual de 10%, calculada sobre o valor indicado no item anterior.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, inclusive honorários periciais e laudo do assistente técnico (evento 155.3), mais honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação, nos moldes do art. 85, § 2º, do CPC.

Caso ainda não realizado, expeça-se alvará em favor do perito.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Transitada em julgado e cumpridas as formalidades legais, archive-se.

Em caso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões e, em seguida, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina. (Evento 182, SENT1)

Em suas razões recursais, sustenta, inicialmente, a interpretação equivocada do contrato de sociedade em conta de participação, defendendo que a base de cálculo para apuração dos resultados deveria observar estritamente os critérios pactuados, notadamente o percentual de 52,5% da receita líquida das vendas atribuída à sócia ostensiva, sobre o qual incidiria a participação da autora. Argumenta que não houve qualquer alteração consensual da base econômica do contrato, tampouco previsão para sua modificação em razão de alienações realizadas por terceiros, razão pela qual reputa indevida a “reparametrização” adotada na sentença. Alega, ainda, a inexistência de inadimplemento, ao fundamento de que os repasses foram realizados em conformidade com o contrato, conforme demonstrariam as prestações de contas e documentos juntados aos autos, sustentando que a controvérsia decorre apenas de divergência interpretativa acerca do critério de cálculo. No tocante à prova pericial, afirma que houve erro em sua valoração, uma vez que o laudo teria partido de premissas equivocadas, ao confundir relações contratuais distintas e adotar critério de recomposição da base do empreendimento não previsto no contrato. Defende que as alienações de lotes decorreram de acordos judiciais com previsão de compensação futura, não representando prejuízo definitivo à Autora. Afirma, também, que não foram identificados erros contábeis, fraudes ou omissões nos registros apresentados. Subsidiariamente, requer a redução da multa contratual, com fundamento no art. 413 do Código Civil. Por fim, pugna pela reforma integral da sentença, com o reconhecimento da improcedência dos pedidos iniciais e a consequente redistribuição dos ônus sucumbenciais (Evento 196).

Foram apresentadas contrarrazões (Evento 202).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se do caderno processual que, na origem, PASQUALINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS alegou, em síntese, que celebrou com HORIZONTE LOTEAMENTOS contrato de sociedade em conta de participação, visando à comercialização de lotes de empreendimento imobiliário, com divisão de resultados na proporção de 33,42% para si e 66,58% para a demandada. Sustentou que, em razão de alienações realizadas pela parceira proprietária do empreendimento, houve alteração da base econômica do negócio, o que impactaria diretamente na distribuição dos lucros. Aduziu que, a partir de fevereiro de 2022, os repasses passaram a ser realizados com base em parâmetros defasados, gerando diferenças em seu favor, acrescidas de multa contratual.

Regularmente instruído o feito, com a produção de prova pericial, sobreveio sentença que acolheu as conclusões do laudo técnico para reconhecer a

existência de diferenças devidas à autora. Em consequência, o magistrado condenou HORIZONTE LOTEAMENTOS ao pagamento da quantia de R\$ 38.359,22 (trinta e oito mil trezentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos), acrescida de correção monetária e juros nos termos delineados no decisum, bem como ao pagamento de multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o referido valor. Ainda, condenou a empresa acionada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Irresignada, HORIZONTE LOTEAMENTOS recorre.

Como primeiro ponto de insurgência, assevera a equivocada interpretação do contrato, a indevida reparametrização da base econômica e a inexistência de inadimplemento.

Porém, a tese recursal não merece acolhimento.

Embora a sociedade em conta de participação seja regida, primordialmente, pela autonomia privada (arts. 991 e seguintes do Código Civil), tal diretriz não autoriza a interpretação isolada e estanque das cláusulas contratuais, dissociada da realidade fática verificada na execução do ajuste, tampouco legítima conduta que, a pretexto de fidelidade formal ao contrato, resulte em desequilíbrio material da avença.

No caso concreto, não se verifica qualquer “*reparametrização indevida*” promovida pela sentença, mas sim a correta adequação da base de cálculo à efetiva configuração econômica do empreendimento após modificações relevantes ocorridas no curso da execução contratual, amplamente demonstradas pela prova pericial.

Conforme apurado pelo “*expert*” (evento 149, LAUDO2), cuja conclusão não foi infirmada por prova técnica idônea em sentido contrário, houve substancial alteração da base fática do contrato, decorrente da alienação de 26 lotes por meio de acordos judiciais celebrados pela parceira proprietária Dorf, bem como da existência de 7 lotes alienados sem prévia contabilização. Referidos eventos implicaram redução significativa da participação da coproprietária no empreendimento, com consequente ampliação da fração econômica da ora apelante.

Nesse cenário, a manutenção da base originária de 52,5%, como sustenta a Apelante, desconsidera a realidade econômica efetiva do negócio, passando a atribuir à parceira proprietária participação superior àquela efetivamente remanescente, em evidente distorção da lógica contratual.

Importa ressaltar que a perícia não inovou no conteúdo obrigacional, tampouco substituiu a vontade das partes. Ao contrário, limitou-se a aplicar os próprios critérios contratuais à luz das alterações concretas ocorridas na

composição do empreendimento, preservando a proporcionalidade originalmente ajustada entre os partícipes.

Não se trata, portanto, de criação de metodologia estranha ao contrato, mas de sua correta incidência sobre a base real de incidência.

A alegação de que inexistiria previsão contratual para revisão da base de cálculo também não se sustenta. Isso porque a própria natureza da sociedade em conta de participação, voltada à partilha de resultados de empreendimento comum, impõe que a distribuição dos ganhos observe a efetiva composição econômica do negócio, sendo incompatível com os princípios da boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil) e da função social do contrato (art. 421 do Código Civil) a manutenção artificial de parâmetros que não mais refletem a realidade subjacente.

Ademais, não procede a afirmação de que a controvérsia seria meramente jurídica, dissociada de inadimplemento. O laudo pericial de evento 149, LAUDO2 foi categórico ao apontar que, no período de março a dezembro de 2022, os repasses foram realizados com base de cálculo incorreta, gerando prejuízo mensurável à parte autora. Trata-se, portanto, de inadimplemento material da obrigação de repasse na forma devida, e não de simples divergência interpretativa abstrata.

Também não há falar em violação ao art. 373, inciso I, da Lei Processual Civil. A empresa Autora, PASQUALINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS, desincumbiu-se do ônus probatório mediante robusta prova documental, além da prova pericial técnica que demonstrou de forma clara e fundamentada a existência de diferenças a seu favor. Por outro lado, a Apelante, HORIZONTE LOTEAMENTOS, limitou-se a impugnações genéricas, sem apresentar elemento técnico capaz de infirmar as conclusões do expert.

Ainda, a invocação do princípio da força obrigatória dos contratos não socorre a Recorrente, pois justamente foi a sua conduta, ao desconsiderar a alteração fática relevante na base do empreendimento, que implicou descumprimento do pactuado sob a perspectiva material.

Diante desse contexto, escoreita a sentença ao reconhecer que os repasses não observaram os parâmetros efetivamente aplicáveis à relação contratual, configurando inadimplemento e ensejando a condenação imposta.

Prosseguindo, num segundo momento, a Apelante discorre acerca dos limites do laudo pericial de evento 149, LAUDO2 e alega erro de valoração da prova técnica, irresignação que igualmente não comporta provimento.

É certo que, nos termos do art. 479 do Código de Processo Civil, o magistrado não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção a partir do conjunto probatório. Todavia, no caso concreto, não há qualquer

elemento apto a infirmar a conclusão técnica alcançada, razão pela qual sua adoção como fundamento da decisão mostrou-se não apenas legítima, mas adequada.

A alegação de que o perito teria confundido vínculos contratuais distintos não se sustenta. Ao contrário, o "expert" analisou precisamente a inter-relação entre os contratos existentes, o ajuste originário envolvendo a coproprietária do empreendimento e aquele firmado entre as partes desta demanda, justamente para identificar os reflexos econômicos concretos das alterações ocorridas na base do negócio comum.

A prova pericial produzida nos autos (evento 149, LAUDO2) apurou que o contrato de sociedade em conta de participação previa, originariamente, a distribuição dos resultados na proporção de 66,58% para a sócia ostensiva (HORIZONTE LOTEAMENTOS) e 33,42% para a sócia participante (PASQUALINI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS), a partir da fração de 52,5% atribuída à loteadora na relação com a parceira proprietária (empresa DORF), a qual detinha 47,5% do empreendimento.

Contudo, o "expert" constatou que, no curso da execução contratual, sobrevieram alterações relevantes na base fática do negócio, notadamente em razão da alienação de 26 lotes por meio de acordos judiciais celebrados pela parceira proprietária, correspondentes a 32.707,29 m², e da existência de 7 lotes adicionalmente alienados sem previsão contratual, totalizando 11.404,53 m².

Tais circunstâncias implicaram significativa redução da participação da empresa DORF e, por consequência, ampliação da fração econômica da Ré (HORIZONTE LOTEAMENTOS), que passou a corresponder a 72,65% do empreendimento (sem considerar os lotes não declarados).

Apesar dessa modificação substancial na composição econômica do empreendimento, a empresa HORIZONTE LOTEAMENTOS manteve os repasses à Autora com base nos percentuais incidentes sobre a fração originária de 52,5%, desconsiderando a nova realidade fática apurada.

O perito concluiu, assim, que, no período de março a dezembro de 2022, houve distribuição de resultados com base de cálculo incorreta, o que ocasionou prejuízo à PASQUALINI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS decorrente da não observância dos percentuais efetivamente aplicáveis após as alterações verificadas.

Ressaltou, ainda, o auxiliar do juízo, que a inconsistência não decorreu de erro contábil ou ausência de lançamentos, mas da adoção de critério inadequado de apuração, consistente na não readequação da base econômica do contrato diante das alterações ocorridas, sendo a conduta da Ré, na condição de administradora das vendas, fator determinante para a apuração da diferença devida.

Ora, tal abordagem não configura extrapolação dos limites da perícia, mas medida indispensável para a correta apuração dos resultados a serem partilhados no âmbito da sociedade em conta de participação.

Com efeito, a prova técnica foi clara ao demonstrar que as alienações realizadas pela coproprietária impactaram diretamente a composição econômica do empreendimento e, por conseguinte, a base de cálculo dos repasses devidos à empresa Autora.

A tentativa de dissociar tais fatos da relação jurídica discutida ignora a própria natureza da avença, que tem por objeto justamente a participação nos resultados da atividade desenvolvida.

Também não prospera a assertiva de que as alienações decorreriam de ajustes provisórios ou compensáveis futuramente.

Tal qual bem consignado na sentença, a existência de eventual compensação futura não afasta o inadimplemento verificado no período analisado (março a dezembro de 2022), no qual os repasses foram efetuados com base incompatível com a realidade econômica então vigente. O crédito apurado, portanto, não possui caráter hipotético ou provisório, mas decorre de prejuízo efetivamente constatado.

Ademais, o fato de o empreendimento ainda se encontrar em curso não impede a apuração de diferenças já consolidadas, sobretudo quando a obrigação de prestar contas e repassar resultados possui natureza periódica.

No tocante à alegação de inexistência de erro contábil, fraude ou omissão, melhor sorte não assiste à Apelante.

A perícia, de fato, não identificou manipulação dolosa dos dados, mas isso não afasta a irregularidade constatada, consistente na adoção de base de cálculo inadequada. O inadimplemento, portanto, decorre de critério incorreto de apuração, e não de vício formal nos registros, o que igualmente enseja o dever de recomposição.

Para mais, as planilhas e demonstrativos apresentados por HORIZONTE LOTEAMENTOS não têm o condão de desconstituir a prova pericial, pois, conforme destacado pelo auxiliar do juízo, refletem apenas a aplicação reiterada de metodologia equivocada, sem considerar as alterações substanciais na base do empreendimento.

Registre-se, ainda, que a impugnação ao laudo de evento 149, LAUDO2 não se fez acompanhar de parecer técnico consistente capaz de evidenciar erro metodológico relevante, limitando-se a discordância interpretativa, insuficiente para afastar conclusões fundamentadas por profissional de confiança do Juízo.

Por tais razões, não há falar em erro na valoração da prova técnica, devendo prevalecer o laudo apresentado pelo "expert" nomeado pelo juízo, em consonância com o entendimento consolidado de que a prova pericial, quando clara, coerente e tecnicamente fundamentada, possui elevado valor probatório.

Por fim, descabe o pedido subsidiário de redução da cláusula penal. A multa contratual foi aplicada exatamente nos termos pactuados entre as partes, inexistindo qualquer elemento que evidencie sua manifesta excessividade ou desproporção, a justificar a incidência do art. 413 do Código Civil. Assim, rejeita-se o pleito recursal no ponto.

No mais, não há acolher a pretendida redistribuição dos ônus sucumbenciais.

Como visto, restou devidamente comprovado o inadimplemento da empresa HORIZONTE LOTEAMENTOS, consubstanciado na realização de repasses com base de cálculo incompatível com a realidade econômica do empreendimento, o que ensejou a adequada condenação ao pagamento das diferenças apuradas, acrescidas da multa contratual.

Nesse contexto, não há falar em enriquecimento sem causa da Autora, mas, ao revés, em recomposição de valores que deixaram de ser oportunamente repassados, conforme demonstrado pela prova pericial acolhida sentencialmente.

Dessarte, mantida integralmente a condenação, impõe-se, por consequência lógica, a preservação da distribuição dos ônus sucumbenciais fixada na origem, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, tendo em vista a sucumbência integral pela parte ré.

Inviável, portanto, a aplicação do art. 86 da Lei Adjetiva Civil, que pressupõe sucumbência recíproca, circunstância não verificada no caso concreto.

Por fim, em razão do desprovimento do recurso, admite-se a elevação da verba patronal pelo art. 85, §11, do Código Fux (Precedente: STJ, Embargos de Declaração no Agravo Interno no Recurso Especial de n. 1.573.573/RJ, rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, j. em 04-04-2017), razão pela qual se majora o estipêndio sucumbencial em 2% (dois por cento).

Diante do exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso e majorar os honorários de sucumbência (CPC, art. 85, §11), nos termos da fundamentação.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROBSON LUZ VARELLA
Data e Hora: 02/04/2026, às 17:34:45

5000936-26.2023.8.24.0054
7578026.V7

Documento eletrônico assinado por **ROBSON LUZ VARELLA, Desembargador Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **7578027v3** e do código CRC **07d68812**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROBSON LUZ VARELLA
Data e Hora: 02/04/2026, às 17:18:40

5000936-26.2023.8.24.0054
7578027.V3

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL - RESOLUÇÃO CNJ 591/24 DE 31/03/2026 A 08/04/2026

APELAÇÃO Nº 5000936-26.2023.8.24.0054/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR ROBSON LUZ VARELLA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR ROBSON LUZ VARELLA

PROCURADOR(A): MONIKA PABST

Certifico que este processo foi incluído como item 28 na Pauta da Sessão Virtual - Resolução CNJ 591/24, disponibilizada no DJEN de 10/03/2026, e julgado na sessão iniciada em 31/03/2026 às 00:00 e encerrada em 31/03/2026 às 15:34.

Certifico que a 2ª Câmara de Direito Comercial, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 2ª CÂMARA DE DIREITO COMERCIAL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO E MAJORAR OS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA (CPC, ART. 85, §11).

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR ROBSON LUZ VARELLA

VOTANTE: DESEMBARGADOR ROBSON LUZ VARELLA

VOTANTE: DESEMBARGADOR FRANCISCO JOSÉ RODRIGUES DE OLIVEIRA NETO

VOTANTE: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS

BIANCA DAURA RICCIO
Secretária

