



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO**

2ª Vara Cível da Comarca de Rio do Sul

Rua XV de Novembro, 1255 - Bairro: Laranjeiras - CEP: 89167-328 - Fone: (47) 3526-4707 - Email:
riodosul.civel2@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5000936-26.2023.8.24.0054/SC

AUTOR: PASQUALINI NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI
RÉU: HORIZONTE LOTEAMENTOS LTDA

SENTENÇA

PASQUALINI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI aforou ação contra HORIZONTE LOTEAMENTOS LTDA, ambos qualificados. Alegou que, em 13/1/2017, foi constituída sociedade em conta de participação com o réu, visando à comercialização de lotes do condomínio Dorf Gottingen, com divisão de lucros na fração de 66,58% para o réu e 33,42% para o autor. Arguiu que, após alienações unilaterais realizadas pela empresa parceira Dorf, a fração contratual deveria ter sido revista, o que impactaria diretamente na distribuição dos lucros. Narrou que, desde fevereiro de 2022, os repasses foram realizados com base em percentuais superados, gerando diferença de R\$ 38.359,22, acrescida de multa contratual de 10% e correção monetária. Defendeu que a obrigação decorre da boa-fé objetiva e dos deveres de lealdade e informação. Requereu a condenação do réu ao pagamento da diferença apurada e da multa contratual. Valorou a causa, juntou documentos e pugnou pela procedência dos pedidos.

Citado, o réu apresentou contestação (evento 17), onde reconheceu a existência da sociedade em conta de participação; porém, impugnou a versão apresentada pela autora quanto à proporção de lotes e áreas envolvidas. Defendeu que a divisão contratual sempre foi baseada no número de lotes e não na metragem, sendo indevida a tentativa de majoração da participação do autor com base em área. Argumentou que os acordos judiciais celebrados pela empresa Dorf não afetaram os direitos da ré, pois envolviam compensação futura, inclusive com anuência do representante legal da autora. Juntou documentos. Pugnou pela improcedência dos pedidos.

Houve réplica (evento 20).

Foi realizado o saneamento do feito (evento 27) e determinada a produção de prova pericial.

O perito apresentou o laudo pericial (evento 149).

As partes se manifestaram (eventos 155 e 156).

Na audiência de instrução, foi ouvida uma testemunha arrolada pela ré (evento 176).

Alegações finais por memoriais (eventos 179 e 180).

É o relato do necessário.

DECIDO.

I- O contrato de sociedade em conta de participação está previsto nos artigos 991 a 996 do Código Civil. Trata-se de instrumento que permite a reunião de esforços entre sócios, sendo um ostensivo e outro participante, para explorar atividade econômica e partilhar os resultados. Em tais casos, o sócio ostensivo responde perante terceiros, mas tem o dever de prestar contas ao sócio participante, entregando-lhe a parcela dos lucros ajustada contratualmente.

Sobre o assunto, leciona André Luiz Santa Cruz Ramos:

A sociedade em conta de participação é o que a doutrina chama de sociedade secreta. Na verdade, não se trata, propriamente, de uma sociedade, mas de um contrato especial de investimento [...]. A sociedade em conta de participação apresenta duas categorias distintas de sócios: o sócio ostensivo e os sócios participantes (também chamados de sócios ocultos) [...]. Vê-se, pois, que a conta de participação é uma "sociedade" que só existe internamente, ou seja, entre os sócios. Externamente, isto é, perante terceiros, só aparece o sócio ostensivo, o qual exerce, em seu nome individual, a atividade empresarial, e responde sozinho pelas obrigações contraídas [...]. Os demais sócios, os chamados sócios participantes, não aparecem nas relações com terceiros – por isso, são também chamados de sócios ocultos –, apenas participando dos resultados 'sociais', conforme definido quando da elaboração do ato de constituição da 'sociedade' [...]. Normalmente, a sociedade em conta de participação é constituída para a realização de empreendimentos temporários ou até mesmo para a realização de determinado negócio específico, extinguindo-se posteriormente" (Direito empresarial. 7 ed. São Paulo: Método, 2017, págs. 317-318 epub).

No caso, a controvérsia cinge-se em verificar se a distribuição dos resultados observou os termos e percentuais contratualmente ajustados entre as partes (eventos 1.5, 1.6 e 1.7).

Para tanto, foi determinada a produção de prova pericial (evento 27), cujo resultado foi apresentado no evento 149, LAUDO2.

Conforme mencionou o perito, o contrato de sociedade em conta de participação estabeleceu inicialmente percentuais definidos para cada parte. Ao sócio participante coube uma fração menor voltada à remuneração do aporte de capital, enquanto ao sócio ostensivo, responsável pela condução da atividade e perante terceiros, coube parcela maior (33,42% e 66,58%, respectivamente).

Ainda, as sociedades Dorf e Horizonte foram incluídas com quotas específicas, que, somadas, representavam parcela significativa da distribuição global (quesitos 10 e 11, pág. 7):

Quesito 10 – Quais eram os percentuais de rateio convencionados entre as Partes Contratantes Dorf X Horizonte no contrato originário firmado em 08.01.2017 para distribuição de valores arrecadados pela venda de lotes, conforme documento constante dos autos no do EVENTO 1 – CONTR8, item 8.1?

Resposta: O 47,5% do valor das vendas são de direito da Parceira Proprietária e 52,5% do valor das vendas são de direito da Parceira Loteadora.

Quesito 11 – Quais eram os percentuais de rateio convencionados e definidos entre a Autora e a Requerida na Primeira Alteração firmada em 17.05.2019, cláusula primeira, e resultante ou decorrente do contrato originário mencionado no item anterior, para distribuição de valores, conforme estabelecido no documento constante dos autos no EVENTO 1 – CONTRSOC7?

Resposta: O Instrumento Contratual constante do Evento 1, CONTRSOCIAL7 foi firmado entre a Requerida e Jaime João Pasqualini, tendo a Autora como detentora dos Direitos Creditórios do Sócio Participante Jaime João Pasqualini, perante a Sócia Ostensiva, no que se refere aos objetos do referido Instrumento Contratual, cabendo a Requerida 66,58% e a Requerente 33,42% [...].

O perito ainda esclareceu que, no decorrer da execução contratual, sobrevieram aditivos que modificaram tais proporções, mormente a participação da Dorf, a qual foi reduzida, enquanto a da sociedade Horizonte foi ampliada. Veja-se (quesitos 12, 13 e 14, págs. 7 e 8):

Quesito 12 – Considerando a validade da perícia realizada e constante do EVENTO 20 – LAUDO3 – assim decidida pelo Juízo ante a inexistência de impugnação hábil feita pela Requerida, conforme EVENTO 27, é correto afirmar que além dos 19 (dezenove) lotes alienados, além dos 9 (nove) lotes reservados e especificados no EVENTO 20 – LAUDO3, páginas 39 e 40, ficou apurado e constatado também a existência da alienação de outros 07 (sete) lotes não mencionados no contrato constante do EVENTO 1 – CONTR8, com a área de 11.404,53 m², conforme documentos constantes do mesmo EVENTO 20 - LAUDO3 páginas 18 a 32, e por via de consequência qual a redução proporcional deveria sofrer a PARCEIRA PROPRIETÁRIA dos seus 47,5% originais e respectiva área sobressalente?

Resposta: O referido laudo apurou e demonstrou na resposta do quesito c da requerente, a alienação de 7 (sete) lotes que não haviam sido declarados ou relacionados pela Parceira Proprietária no Instrumento Contratual firmado em 08.01.2017 e nem tampouco na Primeira Alteração firmada no dia 17.05.2019, entre Horizonte Serviços de Intermediação Financeira Ltda e Pasqualini Negócios Imobiliários Eireli, correspondente a uma área de 11.404,53 m² (onze mil quatrocentos e quatro vírgula cinquenta e três metros quadrados), que resultaria numa diminuição de 7,02% do percentual da área que tocaria à Parceira Proprietária, resultado assim em apenas 40,48% em seu favor e para a Requerida 59,52% da área remanescente.

Quesito 13 – Afinal, quando da assinatura pelas Partes ora litigantes da Primeira Alteração Contratual firmada em 17.05.2019, conforme documento constante dos autos no EVENTO 1 – CONTRSOC7, quantos lotes ou unidades e áreas físicas disponíveis haviam para comercialização pelas Partes ora litigantes?

Resposta: Quando da assinatura Primeira Alteração firmada no dia 17.05.2019, entre Horizonte Serviços de Intermediação Financeira Ltda e Pasqualini Negócios Imobiliários Eireli, restavam apenas 95 (noventa e cinco) lotes com uma área remanescente de 145.668,56 (cento e quarenta e cinco mil seiscentos e sessenta e oito vírgula cinquenta e seis metros quadrados), por conta de dedução de 19 (dezenove) lotes alienados antecipadamente, 9 (nove) lotes reservados, 7 (sete) lotes alienados clandestinamente pela Parceira Proprietária e outros 5 (cinco) lotes alienados pela Requerida até a Primeira Alteração.

Quesito 14 – As alienações feitas pela DORF em fevereiro de 2.022, conforme documentos constantes dos autos no EVENTO 1 – ACORDO17 e ACORDO18, fruto de dois acordos judiciais, resultaram elas na modificação do percentual original entre as Partes originárias (DORF X HORIZONTE) até então de 47,5% X 52,5%; também no tocante à distribuição dos rendimentos com a Horizonte X Pasqualini, em que percentual deveria ocorrer a partir desta data (março de 2.022), sem considerar os 07 (sete) lotes não declarados?

Resposta Parcial: As alienações de 26 (vinte e seis) lotes, decorrentes de acordos judiciais (Eventos 1, ACORDO17 e ACORDO18), totalizaram 32.707,29 m². Consequentemente, a área remanescente para comercialização ficou em 129.608,49 m². Essa situação reduziria a participação da Dorf para apenas 27,35% (uma diminuição de 20,15% a partir de março de 2022). Em contrapartida, a Requerida Horizonte ficaria com 72,65% das áreas físicas e/ou dos resultados financeiros da venda dos lotes disponíveis. Desse percentual de 72,65% da Horizonte, 33,42% seriam devidos à Requerente. Este cálculo, no entanto, não considera os 7 (sete) lotes que não foram declarados originalmente ou que foram clandestinamente alienados pela Dorf Gottingen Sociedade de Lazer e Produção Rural Eireli.

O perito também mencionou que, embora tenha ocorrido alteração da proporção de distribuição entre as sociedades participantes, com redefinição dos percentuais da Dorf e da Horizonte e, posteriormente, com a modificação

decorrente da alienação de parte da participação, não houve o correspondente repasse ao autor dos novos parâmetros (quesitos 30 e 32, pág. 13, e quesito 8, pág. 17).

Quesito 30 – A distribuição dos resultados na comercialização dos lotes entre a Requerente e a Requerida, no período entre 01.03.2022 até 31.12.2022, conforme prestações de contas constantes do EVENTO 17 – DOCUMENTAÇÃO 15 a 38, obedeceu aos percentuais originais firmados em contrato de 33,42% e 66,58%, respectivamente? e se estavam corretos ou deveria merecer reparação de percentuais?

Resposta: No período entre 01.03.2022 e 31.12.2022, a Requerida procedeu à distribuição dos resultados em favor da Requerente nos percentuais originais de 33,43% para a Requerente e 66,58% para a Requerida, porém percentuais esses calculados sobre valores equivocados, uma vez que nesse período a Requerida deveria tomar como base não mais seu percentual de 52,5%, mas sim de 72,65% sobre as vendas em razão da alienação feita pela sua Parceira Proprietária – no seu exclusivo interesse, de 26 (vinte e seis lotes) com a área de 32.707,29 m² que corresponde a uma subtração de 20,15% do seu percentual primitivo de 47,5% [...]

Quesito 32 – A inércia da Requerida na subtração do percentual relativo às 26 (vinte e seis) unidades ou lotes alienados pela sua Parceira Proprietária, já que lhe foi delegada a ADMINISTRAÇÃO DAS VENDAS DO CONDOMÍNIO, foi a causa determinante do prejuízo sofrido pela Requerente?

Resposta: A inércia da Requerida, como administradora das vendas do loteamento, e sua omissão em subtrair 20,15% (equivalente aos 26 lotes alienados via acordos judiciais, conforme o pedido inicial) da conta de sua Parceira Proprietária, podem sim ter sido a causa principal do prejuízo de R\$ 41.394,00 (quarenta e um mil, trezentos e noventa e quatro reais) sofrido pela Autora entre março e dezembro de 2022.

[...]

Quesito 8 – Com relação aos lotes comercializados até o presente momento, houve a efetiva distribuição dos resultados das vendas dos lotes na proporção de 66,58% do resultado das vendas para a Requerida Horizonte e de 33,42% à Requerente (sócia oculta)?

Resposta: SIM. Em relação aos lotes alienados até o presente momento, a distribuição das receitas observou os percentuais contratuais de 66,58% para o Réu e 33,42% para o Autor, conforme demonstrado nas prestações de contas constantes do EVENTO 17, DOCUMENTAÇÃO 15 a 38. Contudo, tais prestações de contas omitiram — sem qualquer dedução, menção ou consideração — os 26 (vinte e seis) lotes alienados pela empresa Dorf, conforme acordos judiciais firmados (EVENTO 1 – ACORDO17 e ACORDO18), no interesse exclusivo desta, abrangendo uma área de 32.707,29m². Também não foram computados os

7 (sete) lotes adicionalmente alienados de forma clandestina, totalizando uma área de 11.404,53m². A dedução dessas áreas do percentual originalmente atribuído à Dorf (47,5%) resulta em uma redução de 21,67% em razão dos acordos judiciais e de 7,02% em virtude das alienações clandestinas, restando-lhe apenas 18,81%, equivalentes a uma área de 18.263,51m².

Em decorrência da inobservância dos percentuais corretos, o perito concluiu que "o autor faz jus ao recebimento do valor de R\$ 41.394,00" (item 5, pág. 18).

Porém, **o valor da condenação deverá se limitar à importância de R\$ 38.359,22**, conforme requerido na inicial, sob pena de ofensa ao princípio da adstrição, previsto no artigo 492 do Código de Processo Civil.

Tais valores deverão ser corrigidos 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.

A cláusula penal de 10% também é devida, calculada igualmente sobre o valor de R\$ 38.359,22 (evento 1.7, pág 5).

No que se refere à impugnação de evento 156, em especial quanto à possibilidade de compensação futura, o perito foi categórico ao demonstrar que, entre 1º/3/2022 e 31/12/2022, os repasses não observaram os percentuais contratuais, resultando em crédito de R\$ 41.394,00 em favor da autora.

Portanto, a pretensão de postergar o acerto, condicionado ao encerramento da sociedade, não afasta a constatação técnica de inadimplemento já consumado durante o período em questão.

Quanto às demais teses, a impugnação apresentada pelo réu ficou apenas no campo retórico, sendo que inexistente qualquer demonstração concreta de que o laudo tenha extrapolado a relação obrigacional examinada nos autos.

A prova oral produzida em audiência de instrução (evento 176.1), por sua vez, em nada contribuiu para o esclarecimento dos fatos, limitando-se a declarações desprovidas de conteúdo técnico, as quais são insuficientes para afastar as conclusões firmes e fundamentadas apresentadas pelo *expert*.

Como corolário disso, prevalece a prova pericial, pois elaborada por profissional de confiança do Juízo, equidistante das partes e sem qualquer interesse na causa.

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.

Documento eletrônico assinado por **GIANCARLO ROSSI, Juiz de Direito**, 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://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310082590218v33** e do código CRC **35bd5f6f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GIANCARLO ROSSI
Data e Hora: 14/01/2026, às 14:39:09

5000936-26.2023.8.24.0054