



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

Registro: 2026.0000133880

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018118-75.2024.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante PAEZ DE LIMA CONSTRUÇÕES COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados CLAUDIO CESAR JUSCELINO FURLAN, BETSABEE TATIANA NILVA ELVIRA AUXILIADORA FURLAN SERRA BRAGA e ALVARO DANIEL H. A. HEBBER FURLAN.

ACORDAM, em 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Indicado à jurisprudência. Compareceu o advogado Claudio Cesar Juscelino Furlan (OAB: 264881/SP).", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

Apelante: Paez de Lima Construções Comércio e Empreendimentos Ltda.

Apelados: Álvaro Daniel Henrique Alexandre Hebber Furlan, Betsabee Tatiana Nilva Elvira Auxiliadora Furlan e Cláudio César Juscelino Furlan

Apelação nº 1018118-75.2024.8.26.0451 – 4ª Vara Cível de Piracicaba

Voto nº 33.861

Societário. Sociedade em conta de participação, constituída para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário (loteamento fechado), figurando como sócia ostensiva a autora, empresa responsável pelo desmembramento, regularização e implantação do loteamento, além da comercialização dos lotes, e como sócios participantes os proprietários do imóvel a ser desmembrado, integrantes da mesma família. Obras de implantação concluídas. Iminência da constituição de associação de moradores pelos adquirentes dos lotes, para a gestão dos interesses comuns relativos à utilização da área. Divergência entre a sócia ostensiva e os sócios participantes, em torno da “representação, perante terceiros, dos lotes em estoque”, bem como do poder de voto relativo a cada um deles junto à associação de moradores. Autora, sócia ostensiva, que afirma ser a responsável pela administração dos lotes não vendidos, e tê-los sobre sua disponibilidade, a despeito de constarem em nome dos réus, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, tanto que incumbiria a ela, autora, a respectiva comercialização. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Impertinência. Objeto da sociedade em conta de participação que se exaure na implementação do empreendimento e negociação dos lotes, a isso se resumindo os interesses da autora. Administração do cotidiano do empreendimento que diz respeito a momento posterior, alheio à atividade da empreendedora. Titularidade ou controle dos imóveis que não foi transmitida formalmente à autora, nem sequer limitadamente à sociedade em conta de participação, não integrando o patrimônio especial dessa última. Contribuição dos réus, sócios participantes, consubstanciada na vinculação da área ao empreendimento e na atribuição à sócia ostensiva de poder de disposição sobre os lotes, com direito à repartição da receita correspondente. Direitos discutidos no presente caso, quanto aos imóveis, de natureza política, tocando aos efetivos proprietários. Sentença de improcedência. confirmada. Apelação da autora desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 1.005/1.012 julgou improcedente demanda declaratória, ajuizada pela sócia ostensiva em face dos sócios participantes no âmbito de sociedade em conta de participação, denominada SCP – Santa Rita, constituída para a implementação de loteamento fechado (Residencial Belmonte), tendo por objeto o poder de voto relativo aos lotes ainda não negociados do empreendimento, no tocante à associação de moradores em vias de constituição; reconheceu a MM. Juíza, após reputar adequado o valor da causa e afastar preliminar de falta de interesse de agir, pertencerem os lotes não vendidos aos sócios participantes, proprietários da área loteada, inclusive por prever o contrato da sociedade em conta de participação a responsabilidade daqueles pelas obrigações tributárias relativas a esses imóveis, bem como pela outorga de escrituras aos adquirentes.

Apela a autora (fls. 1.226/1.244), sustentando a irrelevância de serem os sócios participantes os proprietários registrais ou responsáveis tributários quanto aos lotes, uma vez que mera decorrência da natureza despersonalizada da sociedade em conta de participação. Assevera, nesse sentido, terem sido ignoradas as particularidades do tipo societário adotado, que prevê ser exclusivamente dela, sócia ostensiva, a representação da sociedade em conta de participação perante terceiros. Argumenta, no mais, constituir o imóvel onde desenvolvido o loteamento parcela de investimento aportada pelos sócios participantes ao capital social da sociedade em conta de participação, de modo que incorreta a conclusão de que os lotes lhes pertenceriam com exclusividade. Bate-se, nesses termos, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de procedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se a apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 1.256/1.271).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

A questão, na verdade, é bastante singela, malgrado busque a autora confundir convenientemente conceitos e embaralhar institutos totalmente díspares, de modo a ver ampliada sua esfera de influência na administração do empreendimento (ao que parece, com vistas a confrontar possíveis questionamentos dos adquirentes em torno da infraestrutura entregue, que coube a ela, autora – na verdade, do ponto de vista prático, não se vislumbra outra utilidade além dessa na arenga trazida a juízo).

É incontroverso terem as partes constituído, em outubro de 2007, sociedade em conta de participação (SCP Santa Rita) para a execução de empreendimento imobiliário (conforme contrato social a fls. 25/44), por meio do desmembramento de área, a princípio sob a forma de loteamento fechado (embora o contrato social tenha deixado em aberto a hipótese de constituição de condomínio horizontal). Os sócios *participantes* – aqui réus – tomaram parte no empreendimento com o aporte de imóvel de sua propriedade (gleba de terra), nos termos das cláusulas 1.2 e 3.4 do contrato social (fls. 25 e 29), e a sócia *ostensiva* – aqui autora-, por sua vez, obrigou-se em termos de *serviços*, comprometendo-se a executar o empreendimento em todas as suas etapas – aí compreendidos o desmembramento formal da área, a execução e aprovação do projeto de loteamento, bem como a implementação de toda a infraestrutura necessária -, ficando ainda com a prerrogativa de venda dos lotes ao mercado, nos termos das cláusulas 1.7, 2.6 e 8.6 (fls. 26/28 e fl. 37).

Ainda segundo o instrumento particular de constituição da sociedade em conta de participação, a receita da venda dos imóveis seria repartida metade para cada parte (sócia ostensiva e o grupo de sócios participantes), ficando previsto, nos termos das cláusulas 9.4 e 10.1 do contrato social da sociedade em conta de participação, que alcançado o percentual de 80% do loteamento as partes poderiam deliberar pela divisão, de comum acordo, dos lotes remanescentes (fl. 40), que a partir daí poderiam ser livremente dispostos por cada qual.

Pois bem. Executadas e concluídas as obras do loteamento, com negociação, aos que consta, bem inferior aos 80% (da ordem de 25%) dos lotes,

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

passaram os sócios participantes a imputar à autora omissão na constituição de associação de moradores, razão pela qual eles próprios optaram por agir em tal sentido. E, nesse momento, surgiu o dissenso motivador da presente demanda, pois a autora pretende ser dela o poder de voto, na referida associação, quanto aos lotes ainda não negociados.

Evidentemente, não é assim, conclusão a que se chega a partir do exame sucessivo de três ordens de fatores: I) a natureza e características gerais do tipo societário adotado; II) as peculiaridades do pacto havido no caso concreto, à luz do objeto social e da atividade empresarial envolvida; e III) o escopo e contexto de aplicação da posição jurídica, e correlatas prerrogativas, que a autora almeja ver reconhecida.

Do ponto de vista do modelo societário adotado e de seu desenho institucional, à luz da disciplina legal, é o caso de lembrar que a sociedade em conta de participação é, segundo definido pelo Código Civil, ente despersonalizado, ainda que o ato constitutivo seja levado a registro público, produzindo o contrato social efeito apenas entre os sócios (art. 993, *caput*).

A atividade constitutiva do objeto social, por seu turno, é exercida, a princípio, apenas pelo sócio ostensivo, em nome próprio e sob sua exclusiva responsabilidade, limitando-se os participantes a participar dos resultados correspondentes (art. 991, *caput*).

Em adendo, prevê o parágrafo único desse mesmo art. 991 que apenas o sócio ostensivo se obrigue perante terceiros, e que a responsabilidade do(s) sócio(s) participante(s) diga respeito apenas ao sócio ostensivo.

Todavia, desde logo cabe ressaltar não ser estranha à disciplina jurídica desse instituto a hipótese de responsabilização também dos sócios participantes perante terceiros, nos casos em, anormalmente, venham a participar das relações do sócio ostensivo com esses terceiros (art. 993, parágrafo único).

Por outro lado, no tocante ao aspecto patrimonial, prevê a lei a formação, no tocante à sociedade em conta de participação, de um *patrimônio especial*,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

constituído pela contribuição de cada um dos sócios, ostensivo e participante, relativa ao negócio social (art. 994, *caput*), ressalvando, em termos absolutamente relevantes, que a especialização patrimonial assim definida *somente produz efeito em relação aos sócios* (art. 994, § 1º).

Dois aspectos merecem ser destacados como resultantes dessa disciplina: de um lado, a mera constituição da sociedade em conta de participação, em si considerada, não tem o condão de promover qualquer modificação *objetiva* na esfera patrimonial dos sócios, que segue sendo, sobretudo perante terceiros, aquela correspondente ao *status* precedente à instituição societária; e, de outra parte, mesmo entre os sócios, a constituição do *patrimônio especial* corresponde à contribuição que os sócios pretendam seja vertida para tal fim, segundo os termos do contrato social, disso não decorrendo que necessariamente integrem a sociedade, em termos plenos, *todos os bens* de alguma forma vinculados ao objeto social, muito menos que sejam automática e inexoravelmente transferidos à titularidade do sócio ostensivo.

Assentadas essas premissas, cabe então verificar como se deu o pacto entre os litigantes, no caso concreto.

Não há dúvida de que, tendo em vista o objeto social de promoção do loteamento e negociação dos lotes, a ser feita em nome da sócia ostensiva, poderiam as partes, eventualmente, optar pela conferência da totalidade do imóvel ao patrimônio da autora, inclusive mediante a devida formalização da transferência junto ao cartório imobiliário. Não foi, entretanto, a solução adotada, permanecendo os sócios participantes, aqui réus, como incontroverso, na qualidade de titulares dominiais da totalidade da área (e, portanto, dos lotes resultantes do registro de seu desmembramento).

Perante terceiros, portanto (e a associação de moradores o é), os réus são os titulares do domínio, e eventual convenção em sentido diverso, própria da sociedade em conta de participação, seria inerente e restrita à sociedade.

Mesmo, entretanto, que se estreite o foco, buscando o exame das particularidades do contrato social firmado, não se vislumbra semelhante intenção.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

Quando muito, pode-se entender que os réus, proprietários, abriram mão do poder de disposição sobre o imóvel, um dos atributos da propriedade, aceitando vinculá-lo do ponto de vista jurídico e econômico ao empreendimento, com divisão da receita da venda dos lotes. Sua contribuição, sob esse prisma, terá sido essa, a partilha da receita futura, não a integração do domínio do imóvel como um todo ao patrimônio especial, inclusive para efeito de gestão da sócia ostensiva.

E não socorre à autora a insinuação de que a intenção seria essa, somente não concretizada, contudo, por economia de recursos, para que não viessem as partes a suportar os custos do pagamento de ITBI no tocante à operação de alteração da titularidade.

Primeiro, fosse esse o caso, a ressalva deveria constar do contrato social, para o devido esclarecimento, e por segurança de ambas as partes; nada se disse, contudo.

Depois, qualquer que tivesse sido a causa jurídica (ou econômica) de eventual contenção de semelhante providência translativa, o fato é que, objetivamente, não interferiria no dado objetivo de não se ter ajustado a transferência à autora.

De toda forma, também sob o prisma interno à sociedade, insista-se, não se vislumbra semelhante intenção. Diversas cláusulas do contrato social permitem ver que as partes optaram por manter, em mãos dos sócios participantes, não apenas a titularidade como, também, a própria posse e controle sobre a área.

Assim, por exemplo, a cláusula 3.5 (fl. 29), que previu a obrigação, direta e pessoal, dos participantes, na outorga da escritura definitiva de compra e venda a cada um dos adquirentes (nem sequer se cogitou, frise-se, de eventual outorga, por esses, de procuração à sócia ostensiva para tal fim – embora a cláusula 12 tenha previsto procuração para finalidades administrativas diversas), inclusive com responsabilidade pessoal deles, sócios participantes, em caso de demora ou recusa na outorga.

Do mesmo modo, ficaram os participantes responsáveis pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

assinatura pessoal de todos os documentos necessários à regularização do empreendimento que lhes dissessem respeito (cláusula 3.8, fl. 30).

Por outro lado, o contrato social não ostenta qualquer cláusula tratando da hipótese de dissolução da sociedade por desacordo entre as partes, em que eventualmente viesse prevista a partilha, nesse caso, dos lotes remanescentes (a permitir inferir eventual atribuição de direito à sócia ostensiva sobre eles). Há, isso sim, previsão de inviabilidade do empreendimento, caso para o qual prevista, tão somente, a perda pela sócia ostensiva de 50% (cinquenta por cento) do pagamento, aos participantes, objeto da cláusula 4.1 (cf. cláusula 4.1.1, fls. 30/31).

Em adendo, previram as partes a alternativa de, alcançado o percentual de 80% da comercialização dos lotes, virem as partes a optar pela divisão dos lotes remanescentes, metade para cada qual, ainda assim condicionadamente a um acordo e a estarem, os contratantes, “satisfeitos” quanto ao resultado alcançado, caso contrário, como subentendido, devendo seguir a comercialização dos lotes (cláusulas 9.4 e 10, fl. 40). Vale dizer, ainda aí, ressalvada a hipótese residual de repartição dos lotes restantes, não há o reconhecimento de um direito incondicional da sócia ostensiva sobre os lotes, senão o direito à respectiva negociação.

Sob a perspectiva da posse, outrossim, ficou claro, no contrato social, que os proprietários manteriam, mesmo durante o desenvolvimento do empreendimento, seu exercício, e o controle sobre a área. Tanto assim é que veio prevista, como obrigação dos sócios participantes, manter, durante o processo de viabilidade e enquanto não implantado o empreendimento, a área livre e desembaraçada, inclusive do ponto de vista possessório (cláusula 3.3, fl. 29).

A par disso, foi também atribuído aos participantes o encargo de *permitir*, à sócia ostensiva, a execução de todas as demolições, reformas e construções necessárias, bem como o acesso à área dos funcionários e equipamentos necessários (cláusulas 3.10 e 3.11), disposições somente compatíveis com a ideia, referida no parágrafo anterior, da preservação da posse direta sobre o imóvel.

Todas essas considerações, em suma, são feitas para que se veja

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

claramente que, seja no plano externo, oponível a terceiros, seja no plano interno, restrito à sociedade em si, não é possível identificar no caso dos autos qualquer transferência, à autora (sócia ostensiva), seja da propriedade direta da área, seja da posse propriamente dita dos lotes, ou da área do empreendimento, ou sequer, em grau mais reduzido, a gestão ou administração direta desses mesmos lotes.

Tudo o que se permitiu a ela, quanto aos imóveis em si, e à parte as obrigações a atividades relativas à implantação da estrutura do loteamento, foi o direito de *disposição*, vale dizer, de comercialização, das unidades.

Isso já seria suficiente para afastar a pretensão da autora de se arvorar, perante a associação de moradores, como titular, ou, se menos, “representante”, dos imóveis, para efeitos gerais.

Entretanto, a assertiva torna-se ainda mais clara se, ingressando no terceiro aspecto fundamental a que se aludiu no início da fundamentação, forem analisados o objetivo da associação de moradores e o contexto em que pretende a autora ver exercidas as prerrogativas reclamadas, de natureza, final, políticas.

A atuação da autora, segundo o contrato de constituição da SCP, foi prevista até a implementação do loteamento, quando muito perdurando, após isso, em relação à venda dos lotes faltantes.

Não tem ela, autora, segundo esse negócio, qualquer gestão ou interesse na administração do cotidiano do loteamento, visto sob o prisma dos interesses comuns dos adquirentes na utilização da área. E, se assim é, simplesmente não há o que aspirar, por parte da autora, em termos de participação nessa gestão do funcionamento do loteamento, após concluído.

Manifestamente improcedente, enfim, a demanda, como do mesmo modo manifestamente improcedentes foram as tutelas provisórias concedidas, no curso do processamento, para sustar a constituição da associação de moradores, formada em boa parte (e ela própria, como ente personalizado) por terceiros estranhos ao litígio.

Fica, pois, confirmada a r. sentença de improcedência, com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial

majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais a cargo da autora, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator