SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175099 - SP (2024/0379342-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	PLANALTO GARDEN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ANTÔNIO MIGUEL NETO - SP085688
		MARINA STELLA DE BARROS MONTEIRO - SP230474
		CAMILA REZENDE MARTINS - SP247936
		PAULO MAGALHÃES NASSER - SP248597
		LETICIA ARENAL E SILVA - SP274847
		NICOLLE ASSAYAG DO LAGO - SP411821
		GIOVANNA LUZ PODCAMENI - SP429558
		RENÊ MINÉRO - SP442221
		CAROLINE GOMES LOUSADA - SP465659
RECORRIDO	:	VALUE - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
ADVOGADOS	:	LETICIA WINTERS COSTA - SP274793
		LUIZ ALCESTE DEL CISTIA THONON FILHO - SP211808
		FABRICIO CAMARGO SIMONE - SP317101
		JOHANN HOMONNAI JUNIOR - DF042500
		VOLNEI MINOTTO PEREIRA - DF035182

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. SEGUNDA FASE. COISA JULGADA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que, na segunda fase da ação de exigir contas decorrente de contrato de sociedade em conta de participação, manteve sentença que homologou laudo pericial, apurou saldo em favor da autora, fixou correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora desde a citação.

2. Cinge-se a controvérsia em decidir se a) houve falha na prestação jurisdicional; b) se houve ofensa à coisa julgada; e c) se a forma de dissolução da sociedade em conta de participação foi correta.

3. Não houve falha na prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem analisou as questões necessárias ao deslinde do caso.

Documento eletrônico VDA60045828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:56
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: f6297c79-3185-47b5-9747-b5bc02e5df6a

4. O TJSP se manifestou expressamente no sentido de que o laudo homologado foi feito de acordo com os critérios fixados pela decisão da primeira fase.
5. As sociedades em conta de participação são entes despersonalizados, cujas obrigações que tocam cada um dos sócios são contratualmente previstas no instrumento que vincula unicamente o sócio oculto e o sócio ostensivo.
6. A liberdade contratual para conformação das sociedade em conta de participação é ampla, de maneira a atender às mais diversas necessidades negociais.
7. Em razão dessa liberdade contratual que permite à sociedade em conta de participação atender a diversas finalidades, o meio judicial adequado para a dissolução dependerá das características específicas daquele contrato, podendo, a depender do caso, se dar por meio de ação de dissolução de sociedade (art. 1.034 do Código Civil) ou até por meio de ação de rescisão contratual com a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.
8. Em razão dessas características, rever a adequação da ação escolhida, bem como a forma de incidência da correção monetária, implicaria revolvimento do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, situações obstadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60045828 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:56
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: f6297c79-3185-47b5-9747-b5bc02e5df6a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175099 - SP (2024/0379342-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	PLANALTO GARDEN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ANTÔNIO MIGUEL NETO - SP085688
		MARINA STELLA DE BARROS MONTEIRO - SP230474
		CAMILA REZENDE MARTINS - SP247936
		PAULO MAGALHÃES NASSER - SP248597
		LETICIA ARENAL E SILVA - SP274847
		NICOLLE ASSAYAG DO LAGO - SP411821
		GIOVANNA LUZ PODCAMENI - SP429558
		RENÊ MINÉRO - SP442221
		CAROLINE GOMES LOUSADA - SP465659
RECORRIDO	:	VALUE - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
ADVOGADOS	:	LETICIA WINTERS COSTA - SP274793
		LUIZ ALCESTE DEL CISTIA THONON FILHO - SP211808
		JOHANN HOMONNAI JUNIOR - DF042500
		VOLNEI MINOTTO PEREIRA - DF035182

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. SEGUNDA FASE. COISA JULGADA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que, na segunda fase da ação de exigir contas decorrente de contrato de sociedade em conta de participação, manteve sentença que homologou laudo pericial, apurou saldo em favor da autora, fixou correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora desde a citação.

2. Cinge-se a controvérsia em decidir se a) houve falha na prestação jurisdicional; b) se houve ofensa à coisa julgada; e c) se a forma de dissolução da sociedade em conta de participação foi correta.

3. Não houve falha na prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem analisou as questões necessárias ao deslinde do caso.

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

4. O TJSP se manifestou expressamente no sentido de que o laudo homologado foi feito de acordo com os critérios fixados pela decisão da primeira fase.
5. As sociedades em conta de participação são entes despersonalizados, cujas obrigações que tocam cada um dos sócios são contratualmente previstas no instrumento que vincula unicamente o sócio oculto e o sócio ostensivo.
6. A liberdade contratual para conformação das sociedade em conta de participação é ampla, de maneira a atender às mais diversas necessidades negociais.
7. Em razão dessa liberdade contratual que permite à sociedade em conta de participação atender a diversas finalidades, o meio judicial adequado para a dissolução dependerá das características específicas daquele contrato, podendo, a depender do caso, se dar por meio de ação de dissolução de sociedade (art. 1.034 do Código Civil) ou até por meio de ação de rescisão contratual com a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes.
8. Em razão dessas características, rever a adequação da ação escolhida, bem como a forma de incidência da correção monetária, implicaria revolvimento do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, situações obstadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por PLANALTO GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO que recebeu a seguinte ementa (fl. 1.763):

> Sociedade em conta de participação - Prestação de contas - Segunda fase - Conversão, conforme acórdão anterior, de ação de rescisão contratual e restituição de valores em ação de exigir contas, reconhecida a celebração da conta de participação, determinando-se a apuração do valor cabente à requerente, nos termos do disposto no artigo 996 do CC/ 2002 - Laudo pericial homologado - Insurgência - Contas apresentadas nos termos do disposto no artigo 551 do CPC/2015, especificando-se receitas, despesas e investimentos - Despesas anteriores à celebração do contrato não devem ser consideradas - Correta incidência de correção monetária a partir dos desembolsos e juros mora desde a citação - Sentença mantida - Honorários recursais - Recurso desprovido.

Sustenta ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, afirmando que, embora tenham sido opostos embargos de declaração, o Tribunal de origem deixou de se manifestar sobre as seguintes matérias: (a) a premissa vinculante, fixada no acórdão da primeira fase, de que a apuração de haveres está desvinculada do resgate do valor do aporte e deve observar o art. 1.031 do Código Civil; e (b) a incompatibilidade, com essas

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

premissas, da incidência de correção monetária desde cada desembolso e de juros desde a citação, por equivaler, na prática, à devolução do aporte, medida vedada pelo acórdão anterior.

Aponta violação dos arts. 502, 505 e 506 do CPC ao afirmar que o Tribunal "desacatou sua própria autoridade" ao chancelar laudo pericial que, segundo a recorrente, partiu do aporte inicial como base de cálculo, contrariando a coisa julgada formada na primeira fase (fls. 1845-1849).

Argumenta violação dos arts. 551 do CPC e 996 e 1.031 do CC, pois a liquidação de haveres em sociedade em conta de participação deve se basear na situação patrimonial da sociedade e na prestação de contas com receitas, despesas e investimentos, não no valor aportado pelo sócio retirante, de modo que o laudo homologado aplicou "racional equivocado".

Aduz, ainda, violação do art. 552 do CPC e dos arts. 397 e 1.031 do CC quanto aos encargos legais: (i) a correção monetária deve incidir apenas a partir do trânsito em julgado da segunda fase da prestação de contas, momento de consolidação do débito; e (ii) os juros de mora somente a partir do trânsito em julgado da liquidação na apuração de haveres, nos termos do art. 1.031, § 2º, do Código Civil (fls. 1852-1855).

Requereu a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1864-1886.

Concedi o efeito suspensivo ao recurso especial até o julgamento do presente recurso especial (fls. 2.701-2.706).

Houve a interposição de agravo interno contra a decisão que concedeu efeito suspensivo (fls. 2.715-2.725), o qual foi impugnado pela petição de fls. 2740-2750.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cinge-se a controvérsia a decidir se a) houve falha na prestação jurisdicional; b) se houve ofensa à coisa julgada; e c) se a forma de dissolução da sociedade em conta de participação foi correta.

As alegações de falha na prestação jurisdicional se confundem com o próprio mérito do recurso, como se verá.

A sociedade em conta de participação era prevista no art. 325 do antigo Código Comercial e, com a promulgação do Código Civil de 2002, passou a receber tratamento nos artigos 991 a 996 do CC.

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

Ela é um ente despersonalizado, cujo contrato que a constitui obriga somente os sócios, sendo que o sócio ostensivo - aquele que pratica o objeto social - responde perante terceiros, a não ser nos casos do art. 993, parágrafo único, do CC.

De modo geral, o encerramento do vínculo societário quando necessária a judicialização deve ocorrer por meio de ação de dissolução de sociedade, como demonstra a ementa do julgado abaixo:

> DIREITO EMPRESARIAL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. NATUREZA SOCIETÁRIA. POSSIBILIDADE JURÍDICA. ROMPIMENTO DO VÍNCULO SOCIETÁRIO.
> 1. Discute-se a possibilidade jurídica de dissolução de sociedade em conta de participação, ao fundamento de que ante a ausência de personalidade jurídica, não se configuraria o vínculo societário.
> 2. Apesar de despersonificadas, as sociedades em conta de participação decorrem da união de esforços, com compartilhamento de responsabilidades, comunhão de finalidade econômica e existência de um patrimônio especial garantidor das obrigações assumidas no exercício da empresa.
> 3. Não há diferença ontológica entre as sociedades em conta de participação e os demais tipos societários personificados, distinguindo-se quanto aos efeitos jurídicos unicamente em razão da dispensa de formalidades legais para sua constituição.
> 4. A dissolução de sociedade, prevista no art. 1.034 do CC/02, aplica-se subsidiariamente às sociedades em conta de participação, enquanto ato inicial que rompe o vínculo jurídico entre os sócios.
> 5. Recurso especial provido.
> (REsp n. 1.230.981/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 5/2/2015.)

Essa regra geral, contudo, comporta exceções justamente em razão da ampla liberdade contratual conferida às partes para a conformação da sociedade em conta de participação, possibilitando que seus contornos atendam às mais diversas necessidades negociais. Por esse motivo, é possível até mesmo que haja a incidência do CDC na relação existente entre o sócio oculto e o sócio ostensivo. Nesses casos, é possível que o tipo de ação adequado seja o de rescisão de contrato.

Nesse sentido, trago os seguintes julgados:

> RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 7/STJ. OFENSA A RESOLUÇÕES. IMPOSSIBILIDADE. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 5 E 7 DO STJ. RESCISÃO CONTRATUAL.

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. INVESTIMENTO FINANCEIRO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DA LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. POSSIBILIDADE. INVESTIDOR OCASIONAL. COMPETÊNCIA DO FORO DO DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR.

1- Recurso especial interposto em 15/4/2021 e concluso ao gabinete em 28/6/2021.

2- O propósito recursal consiste em dizer se: a) estaria configurado cerceamento de defesa; b) a competência para analisar processo de rescisão de contrato de sociedade em conta de participação seria de vara especializada; c) o foro competente para o julgamento da demanda, em não sendo acolhida a alegação de incompetência absoluta, seria aquele da sede da pessoa jurídica; d) haveria possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor em hipótese de rescisão de contrato de sociedade em conta de participação; e e) caberia a devolução dos valores investidos ante o elevado risco do investimento.

3- Encontrando-se delimitado o contexto fático-probatório no acórdão recorrido, evidenciando a desnecessidade e inutilidade da prova, rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa, pois rever a conclusão do Tribunal a quo no sentido de que era cabível o julgamento antecipado da lide encontra óbice no enunciado da Súmula 7 do STJ.

4- A indicação de ofensa a resoluções, portarias e circulares, não enseja a abertura da via especial, pois os aludidos atos normativos não se enquadram no conceito de lei previsto no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

5- **O exame da caracterização ou não do inadimplemento contratual exigiria o reexame do arcabouço fático-probatório acostado aos autos, além de interpretação de cláusulas contratuais, o que esbarra nos óbices das súmulas 5 e 7 do STJ**.

6- **Nos termos do art. 991, caput, do Código Civil, 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**.

7- "O CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional."

(REsp 1785802/SP, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2019, DJe 06/03/2019).

8- **Para incidência excepcional do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de sociedade em conta de participação, devem estar presentes dois requisitos: (a) a caracterização do sócio participante ou oculto como investidor ocasional vulnerável, e (b) ter sido a sociedade em conta de participação constituída ou utilizada com**

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

fim fraudulento, notadamente para afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor.
9- Na hipótese dos autos, extrai-se do arcabouço fático delineado pela Corte de origem que se encontra evidenciada a desproporção de forças entre as partes diante da estruturação e forma de remuneração do sócio ostensivo e a caracterização do recorrido como investidor ocasional vulnerável, pois este não desenvolve a referida atividade de maneira reiterada e profissional, razão pela qual se subsome ao conceito de consumidor. Ademais, a ré é suspeita de ter utilizado a forma de sociedade em conta de participação como ardil para burlar as regras de proteção do consumidor, motivo pelo qual é de rigor a incidência das normas consumeristas, não havendo que se falar, portanto, em incompetência na hipótese em apreço.
10- Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.
(REsp n. 1.943.845/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 31/3/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES INTEGRALIZADOS**. ALEGADO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRODUÇÃO DE PROVAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE
1. Ação de rescisão contratual.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não se verifica violação do art. 489 do CPC.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o juiz, como destinatário da prova, pode, em conformidade com os princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, decidir pelo indeferimento da prova requerida sem que isso configure cerceamento de defesa. Precedentes.
5. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 3.106.605/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 28/5/2026.)

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APART-HOTEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. **AÇÃO RESOLUTÓRIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. CONSUMIDOR FINAL**. AFASTAMENTO. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE. FUTURA ADMINISTRADORA DE SERVIÇOS HOTELEIROS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. OFERTA E PUBLICIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. INFORMAÇÃO CLARA. ATUAÇÃO ESPECIFICADA. ADQUIRENTE. CIÊNCIA EFETIVA. POOL DE LOCAÇÃO. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. CONTRATAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. As questões controvertidas na presente via recursal são: a) definir se o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de resolução de promessa de compra e venda de imóvel não destinado à moradia do adquirente (finalidade de investimento) e b) delinear se a futura administradora de empreendimento hoteleiro, cujas obras foram paralisadas, possui legitimidade passiva ad causam, juntamente com a promitente vendedora, a intermediadora e a incorporadora, em demanda resolutória e reparatória de contrato de aquisição de unidades de apart-hotel.

3. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

4. O apart-hotel (flat services ou flats) é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. No caso, é incontroverso que o empreendimento se destina a aluguéis temporários. Como não é permitido aos condomínios praticarem atividade comercial, e para haver a exploração da locação hoteleira, os proprietários das unidades devem se juntar em uma nova entidade, constituída comumente na forma de sociedade em conta de participação, apta a ratear as receitas e as despesas das operações, formando um pool hoteleiro, sob a coordenação de uma empresa de administração hoteleira.

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

> 5. **Na hipótese, é inegável que a promissária compradora era investidora, pois tinha ciência de que as unidades habitacionais não seriam destinadas ao próprio uso, já que as entregou ao pool hoteleiro ao anuir ao Termo de Adesão e ao contratar a constituição da sociedade em conta de participação para exploração apart-hoteleira, em que integraria os sócios participantes (sócios ocultos), sendo a Blue Tree Hotels a sócia ostensiva. Pela teoria finalista mitigada, a Corte local deveria ao menos aferir a sua vulnerabilidade para fins de aplicação do CDC.**
> 6. Na espécie, não há falar em deficiência de informação ou em publicidade enganosa, porquanto sempre foi divulgada claramente a posição da BTH no empreendimento, tendo se obrigado, nos termos da oferta ao público e dos contratos pactuados, de que seria tão somente a futura administradora dos serviços hoteleiros após a conclusão do edifício, sem ingerência na comercialização das unidades ou na sua construção. Reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam.
> 7. Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da recorrente pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, seja por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, seja por não compor o mesmo grupo econômico das empresas inadimplentes, seja por também ter sido prejudicada, visto que sua pretensão de explorar o ramo hoteleiro na localidade foi tão frustrada quanto a pretensão da autora de ganhar rentabilidade com a aquisição e a locação das unidades imobiliárias.
> 8. Recurso especial provido.
> (REsp n. 1.785.802/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 6/3/2019.)

Dessa maneira, aferir qual o tipo de ação é o correto para resolver a relação contratual-societária estabelecida por meio do contrato que instituiu a sociedade em conta de participação implica reanálise de fatos e provas, bem como interpretação de cláusulas contratuais, situações que atraem a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

O TJSP ao julgar o caso concluiu que (fls. 1.767 - 1.771):

> O antecedente recurso de apelação interposto pela ora agravada foi parcialmente provido, julgada parcialmente procedente a ação e acolhido o pedido subsidiário formulado pela autora, com a conversão da demanda em ação de exigir contas, reconhecida a celebração do contrato em sociedade em conta de participação, ficando determinada a apuração do valor cabente à requerente, nos termos do disposto no artigo 996 do Código Civil de 2002 (fls. 1290/1313).

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

Considerando, então, a conversão da demanda em ação de exigir contas e tendo em vista a discordância da autora com as contas apresentadas pela ré, foi determinada a realização de um exame pericial para operar a liquidação da participação do sócio oculto (fls. 1414).

Foi apresentado laudo contábil (fls. 1547/1621), seguido da prestação de esclarecimentos (fls. 1657/1686), e, após a manifestação das partes, sobreveio a sentença recorrida.

E, irresignada, a requerida pretende reforma.

O Perito Judicial, ao concluir o exame contábil determinado, indicou subsistir um saldo final em favor da autora, indicando dois cenários, o primeiro considerando apenas as despesas contabilizadas e comprovadas e o segundo considerando todas as despesas contabilizadas (fls. 1547/1621).

As contas foram prestadas nos termos previstos no artigo 551 do CPC de 2015, sendo especificadas receitas, despesas e investimentos.

Foi considerada, por conseguinte, a participação da autora no empreendimento, correspondente a 2,134% (dois inteiros, cento e trinta e quatro milésimos de porcentagem) do capital empregado, tento desembolsado, para tanto, o montante de R$ 1.800.000,00 (um milhão de reais).

Frisou-se que as despesas contabilizadas para ré abrangem o empreendimento como um todo e não, apenas a fração integralizada pela autora.

Foi salientado, também, que a requerida não apresentou todos os documentos atestatórios dos desembolsos correspondentes às despesas contabilizadas no período compreendido entre dezembro de 2006 e dezembro de 2019.
[...]
O laudo pericial e os posteriores esclarecimentos prestados pelo "expert" resultaram, corretamente, no cálculo atinente à prestação de contas ordenada no acórdão proferido na primeira fase do rito especial em apreço, não sendo viável a afirmação da utilização de uma metodologia incompatível com o determinado.

Com efeito, os argumentos formulados pela parte recorrente não são aptos a afastar as conclusões expostas no exame pericial.

Com respeito à incidência da correção monetária, razão não assiste à recorrente. A correção monetária nada soma, não constituindo um "plus", mas apenas mera recomposição do valor da moeda e, como consequência, a data de cada desembolso precisa ser,

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

> individualmente, utilizada como marco temporal para que cada uma das quantias possa ser equalizada adequadamente, remetendo a um único padrão de valor do dinheiro. O investimento realizado, portanto, não pode ser simplesmente atualizado desde a data do rompimento do vínculo societário, cabendo seja observada a disciplina própria à prestação de contas, não se podendo ignorar que quantias iguais em datas diferentes são desiguais.

Houve voto convergente em que é possível verificar como os desembolsos ocorreram (fls. 1.782-1.783):

> Para constituição da sociedade em conta de participação, a autora desembolsou a quantia de R$ 1.800.000,00, em onze parcelas (fl. 38): a) R$ 200.000,00, até 20/12/2006; b) R$ 200.000,00, até 15/01/2007; c) R$ 200.000,00 até 01/02/2007; d) R$ 100.000,00 até 08/02/2007; e) R$ 300.000,00 até 07/03/2007; f) R$ 100.000,00 até 30/06/2007; g) R$ 100.000,00 até 30/07/2007; h) R$ 100.000,00 até 30/08/2007; i) R$ 100.000,00 até 30/09/2007; j) R$ 100.000,00 até 30/10/2007; h) R$ 300.000,00 através da aquisição e transferência de 20 (vinte) veículos automotores, próprios para transporte de golfistas, o que corresponde 2,134% do fundo social. (fls. 35/47).
> [...]
> O termo inicial da correção monetária foi corretamente estabelecido pelo douto sentenciante como as datas dos respectivos desembolsos.

Verifica-se, portanto, que, segundo o Tribunal *a quo,* não houve desrespeito à coisa julgada, uma vez que a decisão recorrida obedeceu ao que fora anteriormente estabelecido na decisão da primeira fase da ação de exigir contas.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 13,5% sobre o valor atualizado da condenação.

Revogo o efeito suspensivo concedido na decisão de fls. 2.701-2.706 e julgo prejudicado o agravo interno de fls. 2.715-2.736.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59651280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:37
Código de Controle do Documento: f145e1d3-0f70-40cf-9c6b-6d6318d7ea14

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.175.099 / SP

Número Registro: 2024/0379342-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10507777020178260100 105077770201782601002

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PLANALTO GARDEN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ ANTÔNIO MIGUEL NETO - SP085688
	MARINA STELLA DE BARROS MONTEIRO - SP230474
	CAMILA REZENDE MARTINS - SP247936
	PAULO MAGALHÃES NASSER - SP248597
	LETICIA ARENAL E SILVA - SP274847
	NICOLLE ASSAYAG DO LAGO - SP411821
	RENÊ MINÉRO - SP442221
	GIOVANNA LUZ PODCAMENI - SP429558
	CAROLINE GOMES LOUSADA - SP465659
RECORRIDO	: VALUE - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
ADVOGADOS	: LUIZ ALCESTE DEL CISTIA THONON FILHO - SP211808
	FABRICIO CAMARGO SIMONE - SP317101
	LETICIA WINTERS COSTA - SP274793
	JOHANN HOMONNAI JUNIOR - DF042500
	VOLNEI MINOTTO PEREIRA - DF035182

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - ESPÉCIES DE SOCIEDADES - CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Documento eletrônico VDA60021085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:18
Código de Controle do Documento: a04a8766-5842-4800-8aa3-b470584d3b93

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). LUIZ ALCESTE DEL CISTIA THONON FILHO, pela parte: RECORRIDO: VALUE - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A..

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021085 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:18
Código de Controle do Documento: a04a8766-5842-4800-8aa3-b470584d3b93