

FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL

**Os Limites e os Impactos das Regras de Apuração e Liquidação de Haveres das
Sociedades de Propósito Específico voltadas à Construção Imobiliária**

Camila Cortez Cazetta

Projeto de pesquisa apresentado ao
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.

Versão de 19.09.2019

1. DA INTRODUÇÃO AO TEMA

O trabalho a ser desenvolvido tem por objetivo analisar – à luz da legislação, da doutrina e de casos práticos – os limites e os impactos da pactuação das regras de apuração e liquidação de haveres em Sociedades de Propósito Específico voltadas à Construção Imobiliária (aqui referidas simplesmente como “SPEs”), tendo em vista especificamente os impactos econômicos e financeiros que a apuração e liquidação antecipada pode ocasionar, seja no âmbito da própria Sociedade (atividade empresária e sócios remanescentes), como de todos aqueles grupos que estão, direta ou indiretamente, a ela relacionados (“*stakeholders*”).

Para isso, far-se-á necessário examinar, inicialmente, as características das SPEs, as quais também são conceituadas como a união de pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços, para o exercício de determinada atividade econômica e a posterior partilha, entre si, dos resultados, mas com as seguintes especificidades: (i) está sujeita a termo incerto¹, isto é, a sociedade perdurará pelo tempo necessário para a total e integral execução de seu objeto social, o qual será específico e pré-determinado; e (ii) os resultados somente serão efetivamente apurados após a integral execução e desenvolvimento do objeto social, seguido da total liquidação de seus passivos².

¹ O prazo de duração das SPEs está sujeito a termo incerto, pois perdurará pelo tempo necessário para a execução de seu objeto social, contudo, em razão das possíveis externalidades – como, por exemplo, retração da economia, força maior, mudanças no projeto inicial, etc. - torna-se impossível a definição exata do seu termo final (TJSP - AI 2131434-54.2018.8.26.0000 - São Paulo - 2ª C. Res. D Emp. - Rel. Ricardo Negrão - DJe 01.11.2018).

² A apuração efetiva de resultado das SPEs está totalmente adstrita a total e integral conclusão da fase de liquidação de todos os contratos de compra e venda das unidades imobiliárias integrantes de seu respectivo projeto / empreendimento, o que poderá ser afetada, a qualquer momento, pelas externalidades do mercado (ex. retração da economia, força maior, mudanças no projeto inicial, etc.), influenciando, diretamente, no preço e liquidação das respectivas unidades imobiliárias, bem como no prazo de duração da sociedade, impossibilitando, por conseguinte, qualquer forma de avaliação antecipada - considerada justa e /ou real - de seu patrimônio social.

Em paralelo, serão analisadas as etapas específicas de criação, desenvolvimento e execução das **SPEs**, as quais, de maneira geral, abrangem: (i) fase de captação dos recursos financeiros e de *know how* necessários para a execução do projeto imobiliário (celebração de parcerias empresariais ou parcerias imobiliárias, seguido da constituição da sociedade); (ii) fase de desenvolvimento do empreendimento imobiliário, englobando toda a parte burocrática atinente à referida obra, como, exemplificativamente, a elaboração do projeto, a aprovação e autorização dos órgãos públicos, contratações (de, por exemplo, construtor, empresa especializada em urbanismo, marketing e comercialização etc.), averbações, registros e desmembramento das matrículas imobiliárias, adoção dos procedimentos para obtenção do “habite-se”, etc.; (iii) fase de execução das obras; (iv) fase de comercialização das unidades integrantes do empreendimento; e (v) fase de liquidação de todos os contratos de compra e venda das unidades imobiliárias.

Em geral, o trabalho a ser desenvolvido analisará a natureza, as características e as especificidades das **SPEs**, as quais, pelo até aqui explanado, demonstram contar com regras e condições de constituição e manutenção próprias e distintas das demais sociedades empresárias, estas aqui conceituadas como aquelas que desenvolvem determinada atividade econômica, mas de maneira continuada no tempo, como, por exemplo, laboratórios, comércios, padarias, restaurantes, etc., cujos resultados e crescimento podem ser apurados em periodicidades variadas (mensal, trimestral, anual, etc.), perpetuando-se no tempo.

Na sequência, buscar-se-á compreender que as regras gerais aplicadas às demais sociedades empresárias não poderão ser aplicadas livremente às **SPEs**, sem a devida análise dos limites e impactos que a sua transposição poderá ocasionar, especificamente, no que tange às regras de apuração e liquidação de haveres.

Neste ponto, analisar-se-á – de forma geral – o instituto da dissolução parcial – acompanhado de sua respectiva fundamentação jurídica –, em seu sentido amplo, sem deter-se sobre cada caso específico previsto em nosso ordenamento jurídico³, nem enfatizar as diferentes nuances conceituais e terminológicas.

De forma contínua, serão analisadas as regras legais sobre a apuração e pagamento de haveres, buscando-se inicialmente compreender a aplicabilidade e o alcance da “real” ou “hipotética” faculdade conferida aos sócios de definirem o critério e a sistemática de apuração de haveres que serão adotados no âmbito de suas relações sociais, partindo-se,

³ As hipóteses de dissolução parcial estão disciplinadas, direta ou indiretamente, no Código Civil, seja os exemplos: *i*) retirada (art. 1.029 CC); *ii*) dissenso (art. 1.077 CC); *iii*) exclusão por justa causa (art. 1.085 CC); *iv*) incapacidade superveniente e falência (art. 1.030 CC); *v*) sócio remisso (art. 1.058 e 1.004 CC); *vi*) falecimento (art. 1.028 CC); *vii*) partilha decorrente de divórcio ou dissolução de sociedade conjugal (art. 1.027 CC); e *viii*) pedido de credor de um dos sócios (art. 1.026 CC).

para tanto, da análise do artigo 1.031⁴ do Código Civil e da antagônica regra disciplinada no artigo 606⁵ do Código de Processo Civil⁶.

Analisar-se-á, conjuntamente, o posicionamento jurisprudencial acerca de referidas regras, visto que os tribunais têm dado aplicabilidade diversa a referida autonomia, tornando o processo de apuração e liquidação de haveres mais custoso, burocrático e demorado.

Em suma, o que seria compreendido pelas seguintes etapas: (i) a realização de reunião especial de sócios para deliberar o evento societário que ensejou o início do processo de dissolução parcial (ex. falecimento ou exclusão de sócio por justa causa); (ii) a preparação e o levantamento das demonstrações financeiras e a adoção de procedimentos contábeis e financeiros específicos, conforme o critério de apuração de haveres definidos pelos sócios no Contrato Social (valor contábil, valor de mercado, rentabilidade futura ou qualquer outra métrica admissível em lei), e, somente se este for omissivo, o critério legal de apuração (valor patrimonial), aplicando-se sobre o valor total do patrimônio líquido apurado, o percentual de participação do “sócio retirante”, sendo este resultado, o montante devido a título de haveres; (iii) a liquidação e pagamento dos valores; e (iv) a consequente redução do capital social, salvo se os demais sócios suprirem o valor da(s) quota(s) detidas pelo “sócio retirante”; passou a ser processado de forma judicial, conforme melhor explanado a seguir.

Neste ponto, demonstrar-se-á – conforme os casos adiante indicados –, que o Poder Judiciário, na maior parte das vezes⁷, tem alterado o critério e as regras definidas pelos próprios sócios⁸, baseando-se nas mais diversas justificativas, desde a argumentação de

⁴ Art. 1.031. Nos casos em que a sociedade se resolver em relação a um sócio, o valor da sua quota, considerada pelo montante efetivamente realizado, liquidar-se-á, salvo disposição contratual em contrário, com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado. (...) g.n.

⁵ Art. 606. Em caso de omissão do contrato social, o juiz definirá, como critério de apuração de haveres, o valor patrimonial apurado em balanço de determinação, tomando-se por referência a data da resolução e avaliando-se bens e direitos do ativo, tangíveis e intangíveis, a preço de saída, além do passivo também a ser apurado de igual forma. (...) g.n.

⁶ Diante dos reiterados casos e discussões versando a apuração de haveres, viu-se a necessidade de ratificar o critério de avaliação utilizado pelos tribunais, surgindo então, contraditoriamente, o disposto no art. 606 do CPC, disciplinando sobre o balanço de determinação, o qual, de forma conflitante com o disposto no Código Civil, versou sobre matéria exclusiva de direito material, extrapolando a sua competência. Contudo, após a análise de referido conflito material, buscar-se-á estudar e explanar que o problema anteriormente existente ainda persiste, qual seja: a definição de um único critério de apuração para todos os tipos de sociedade e atividades.

⁷ Diz-se em grande parte, pois poucas decisões têm mantido o critério definido pelos sócios, veja o exemplo abaixo:
“EMENTA: [...] A apuração de haveres - levantamento dos valores referentes à participação do sócio que se retira ou que é excluído da sociedade - se processa da forma prevista no contrato social, uma vez que, nessa seara, prevalece o princípio da força obrigatória dos contratos, cujo fundamento é a autonomia da vontade, desde que observados os limites legais e os princípios gerais do direito. [...]” (REsp n. 1.239.754/RS).

⁸ Conforme decisão judicial apresentada na nota de rodapé anterior, o poder judiciário prestigiou o *Princípio da Força Vinculativa dos Contratos*, cuja finalidade é a impossibilidade de alteração do conteúdo pactuado, ou seja, a imutabilidade ou intangibilidade das cláusulas contratuais, que somente seriam alterados por mútuo acordo entre as partes, ou, ainda, quando evadas de nulidade ou vício.

que os resultados/critérios não refletem a realidade da sociedade e, portanto, são injustificáveis, ou, pelo simples fato de haver discordância entre os sócios quanto aos valores apurados (mesmo tendo conhecimento que estes puderam definir o critério que seria adotado por todo o período de relação social que manteriam entre si)⁹.

Sumariamente, a apuração dos haveres será procedida por meio de levantamento técnico promovido por perito nomeado pelo juiz. Segundo Priscila M. P. Corrêa da Fonseca¹⁰, “*Esse levantamento consiste, basicamente, em verdadeiro balanço de todo o patrimônio da sociedade, devendo o perito, para ultimá-lo, proceder ao inventário dos bens integrantes do ativo da sociedade, a discriminação do passivo, assim como a avaliação a preço de mercado daqueles valores, procedendo, de igual modo, em relação aos bens intangíveis (...)*”.

A referida autora¹¹ complementa, indicando posicionamento de Fabio Ulhoa Coelho, que o balanço acima mencionado, conhecido como “balanço de determinação” é: “*(...) um instrumento contábil desenvolvido exclusivamente para atender à jurisprudência dominante sobre apuração de haveres. Não tem outra serventia senão dar cumprimento às decisões judiciais que decretam a dissolução parcial de sociedade limitada, em que o contrato social é omissivo relativamente ao cálculo do reembolso. A própria expressão – balanço de determinação – é criação da doutrina jurídica e não da teoria da contabilidade.*”

Em outras palavras, a avaliação dos haveres terá como base de cálculo o valor de mercado de todo o ativo e passivo que compõe o patrimônio social, sendo avaliada como se dissolução total fosse, contrariando aquilo que foi estabelecido pelos sócios no momento da constituição da Sociedade, bem como o critério estabelecido pela própria legislação, a qual preferiu estabelecer critério único de apuração (valor patrimonial).

⁹ Veja alguns exemplos de julgados em sentido contrário ao *Princípio da Força Vinculativa* dos Contratos Sociais. Recurso Especial nº 1.335.619 - SP (2011/0266256-3) – Trecho: “[...] Nesse contexto – em respeito à premissa adrede fixada, de preservação da sociedade e do montante devido ao sócio dissidente – mesmo que o contrato social eleja critério para a apuração de haveres, este somente prevalecerá caso haja a concordância das partes com o resultado alcançado. Havendo dissenso, faculta-se a adoção da via judicial, a fim de que seja determinada a melhor metodologia de liquidação, hipótese em que a cláusula contratual somente será aplicada em relação ao modo de pagamento. [...]” (g.n.)

Trecho da Apelação nº. 0097891-80.2007.8.26.0000: “[...] Mas também não será alterado em favor da ré apelante Spcobra, que propugna a apuração dos haveres de Armando mediante aplicação de cláusula do contrato social à cuja luz “[será pago ao excluído] o seu capital e haveres, apurados na forma do último balanço ordinário, acrescidos dos resultados positivos, ou diminuídos dos resultados negativos, conforme balancete levantado na data base do último dia do mês do calendário que antecede o evento que deu a causa ao pagamento” (fls. 4580 e 4457). A adoção desse critério contratual muito se afasta do valor real dos bens da sociedade, o que é rechaçado pela jurisprudência, como se verá abaixo. Os valores correspondentes ao fundo de comércio hoje denominado estabelecimento empresarial, composto pelos bens materiais e imateriais organizados para o exercício da empresa, representativos de seu potencial lucrativo (aviamento) - se mantêm incluídos na condenação, proporcionais à participação do excluído [...] Assim e porque a apuração decorre da vontade da lei, não vale o que dispõe o contrato quando a cláusula contratual depõe contra esse preceito ideológico do justo equilíbrio, como a cláusula 13ª [fls. 116]. [...]” (g.n.)

¹⁰ FONSECA, Priscila M. P. Corrêa da. Dissolução parcial, retirada e exclusão de sócio. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2012. P. 169.

¹¹ Idem a nota de rodapé anterior.

Nesta linha de desenvolvimento e como etapa inicial do trabalho, procurar-se-á compreender, além das características das **SPEs** e da atividade imobiliária, os critérios e sistemáticas de apuração de haveres aplicados – do ponto de vista legal e jurisprudencial – às demais sociedades empresárias.

2. DA TRANSPOSIÇÃO, DOS LIMITES E DOS IMPACTOS DA PACTUAÇÃO DAS REGRAS DE APURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE HAVERES NAS SPEs

De forma sequencial – e como cerne central do trabalho – analisar-se-á os limites e os impactos da transposição das regras gerais de apuração e liquidação de haveres às **SPEs**.

Tal análise deve ser realizada com o máximo de cuidado que é exigido pela figura jurídica em comento, visto que a apuração equivocada e a adição de obrigação de pagar em momento inoportuno, poderão comprometer com todo o empreendimento e continuidade do negócio.

Como o próprio nome já diz, as **SPEs** são sociedades de propósito específico, constituídas e formadas única e exclusivamente para o desenvolvimento de um projeto e/ou empreendimento específico, sujeito a termo incerto, ligado diretamente a plena e perfeita execução de cada uma de suas etapas, as quais não podem ser antecipadas, sobrepostas ou prejudicadas por qualquer razão, seja em decorrência da mutabilidade dos interesses dos sócios, ou, em qualquer das outras hipóteses de rompimento da relação societária, que muitas vezes independem da vontade dos sócios, como, por exemplo, o falecimento ou a incapacidade superveniente.

Neste ponto, procurar-se-á compreender e contra-argumentar as justificativas e fundamentos apresentados pelo Poder Judiciário aos casos de apuração e liquidação de haveres às demais sociedades empresárias, partindo-se dos princípios gerais de proteção a perpetuidade e continuidade da atividade econômica e negócio jurídico, seguindo para as citadas especificidades das **SPEs**.

Partindo-se dos princípios gerais do direito, primeiramente será examinado o *Princípio da Força Vinculativa dos Contratos Sociais*, o qual, nas palavras de Teresa Ancona Lopez¹²: “[...] tem como corolário a pontualidade no cumprimento das obrigações criadas do vínculo negocial, a irrevogabilidade do vínculo e a intangibilidade de seu conteúdo”.

¹² LOPEZ, Teresa Ancona. Contratos empresarias: fundamentos e princípios dos contratos empresarias / Wanderley Fernandes, coordenador – 2 ed. – São Paulo: Saraiva, 2012. P. 35.

O referido *Princípio* se torna ainda mais justificável pelo fato de os sócios, por serem os únicos conhecedores do negócio e da atividade econômica, os quais ingressam no quadro societário cientes do projeto imobiliário a ser desenvolvido e de todas as suas etapas e possíveis externalidades (ex. dificuldades burocráticas e retração do mercado), são os únicos detentores da racionalidade necessária para analisarem e definirem o método e os critérios eficientes de avaliação e pagamento dos haveres.

O segundo princípio a ser analisado será o *Princípio da Preservação da Empresa*, o qual, em suma, visa a proteção do núcleo da atividade econômica e, portanto, da fonte produtora de serviços ou mercadorias, o qual está consagrado no ordenamento jurídico¹³ e na jurisprudência¹⁴.

Ainda, neste ponto, será analisada a proteção almejada aos negócios jurídicos e relações negociais, baseando-se em outros princípios informadores do direito, como, por exemplo, a *Boa-Fé*, a *Liberdade Contratual*, a *Função Social do Contrato*, a *Confiança*, a *Segurança* e a *Previsibilidade*, além da compreensão do conceito e alcance do instituto do enriquecimento sem causa.

Conjuntamente, serão estudados os critérios de eficiência aplicados pela Teoria Econômica, principalmente o *Critério de Kaldor Hicks*, para o qual – de forma bastante resumida – uma mudança somente seria considerada eficiente se os ganhos dos ganhadores excederem a perda dos perdedores, gerando um incremento na riqueza da sociedade.

A eficiência almejada por referido critério pode ser facilmente identificada nos casos que serão analisados no presente trabalho, por meio do qual os sócios remanescentes, a sociedade e os stakeholders buscam, mediante a preservação da empresa, a manutenção de empregos, a contratação de terceiros / fornecedores / insumos, a circulação de riquezas, a fomentação / incentivo ao desenvolvimento econômico-financeiro de determinada região, a contribuição aos cofres públicos etc., o que é totalmente inescusável diante da mera mutabilidade do interesse de determinado sócio.

¹³ No Código Civil, o referido instituto está previsto implicitamente em diversos artigos, conforme indicado no Capítulo I deste trabalho, visto a sua preferência a dissolução parcial ao invés da dissolução total.

¹⁴ EMENTA: Dissolução. Sociedade composta por dois únicos sócios. Quebra indiscutível da affectio societatis. Inicial que formula pedido de dissolução total. Requerido que pretende a continuação dos negócios. Admissibilidade. Aplicação do princípio da preservação da empresa. (TJSP, Apelação: 01343823820118260100, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Relator: Des. Araldo Telles, j. 14/04/2014)

Trecho: “[...] Comercial. Ação de Dissolução Parcial de Sociedade Limitada. Participação de todos os sócios. Exclusão do Sócio Majoritário. Princípio da Preservação da Empresa. Em circunstâncias excepcionais, é possível a exclusão do sócio majoritário a pedido de minoritário, a fim de prestigiar o princípio da preservação da empresa [...]”. (STJ, REsp 1.121.530/RN. Relator Ministro Marco Buzzi. Julgamento: 13/09/2011)

Neste mesmo sentido de eficiência – e voltando-se as especificidades das **SPEs** –, serão apresentados estudos específicos voltados a análise dos tipos societários e atividades específicas existentes em nosso ordenamento jurídico, para os quais as particularidades de cada caso concreto exigem um tratamento diferenciado a fim de proteger o instituto da empresa, que é o âmago do Código Civil e da Teoria Econômica.

Como exemplo, citar-se-á os ensinamentos de Erasmo Valladão e Marcelo Viera Von Adamek¹⁵, bem como de Márcio Tadeu Guimarães Nunes¹⁶.

Os primeiros estudiosos ensinam que:

[...] os haveres deveriam ser liquidados com base na “situação patrimonial” da sociedade à data da resolução (CC it. art. 2.289), expressão essa que parcela da nossa doutrina e jurisprudência, alinhando-se à experiência estrangeira, observou não ser determinante da aplicação de um específico critério de avaliação, até porque este deveria sempre ser definido à luz das particularidades do caso concreto (por não se afigurar viável de antemão fixar um critério justo universalmente aplicável a toda e qualquer sociedade) [...]. A nova regra dispositiva introduzida pelo CPC/2015, diversamente impõe autoritariamente um critério supletivo único de avaliação, olvidando que, a depender da atividade desenvolvida pela sociedade, poderá o mesmo mostra-se totalmente iníquo [...] (g.n.)

Em sentido similar, o terceiro autor leciona que: *“Outro aspecto relevante a propósito de planejamentos societários em torno dos temas-objeto do presente trabalho – dissolução parcial – consiste em consignar um prazo determinado no contrato social (renovável ou não); de preferência, atrelando-o ao tempo de maturação econômica do investimento na atividade que a empresa pretende performar, o que pode ser de grande valia para evitar o desfecho prematura da sociedade em virtude de confrontos – que são atemporais – entre seus sócios.”* (g.n.)

Em complemento, serão examinadas decisões judiciais pontuais que propuseram analisar as particularidades de cada caso concreto e conferir o tratamento diferenciado que lhe é exigido, partindo-se, para tanto, do seguinte caso¹⁷:

¹⁵ FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. *Da ação de dissolução parcial da sociedade: comentários breves ao CPC/2015* / Erasmo Valladão Azevedo e Novaes França, Marcelo Vieira von Adamek. São Paulo: Malheiros, 2016. P. 69 / 70.

¹⁶ NUNES, Márcio Tadeu Guimarães. *Dissolução Parcial, Exclusão de Sócio e Apuração de Haveres nas Sociedades Limitadas – Questões Controvertidas e uma Proposta de Revisão dos Institutos – 2 Triagem*. São Paulo: Quartier Latin, 2015. P. 67.

¹⁷ TJSP. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Apelação n o 1106762-92.2015.8.26.0100. Relator Presidente. Francisco Loureiro. Data de Julgamento. 29/03/2017.

“(...) A sociedade de propósito específico firmada entre as partes, com prazo determinado, mas sujeita a termo incerto, está próxima de seu exaurimento, de modo que o pedido de retirada da demandante, nos termos em que formulado, aparenta mais constituir uma tentativa da recorrente de eximir-se de eventuais prejuízos ou dívidas sociais. Tal pretensão, contudo, não encontra respaldo no ordenamento jurídico. (...).

Admitir que um dos sócios, diante de tal realidade, decida retirar-se unilateralmente da SPE significaria descapitalizar a empresa, pois a pessoa jurídica deve pagar os haveres da sócia retirante.

Seria forma oblíqua de em sociedade peculiar, voltada à construção e comercialização de empreendimento imobiliário, o sócio descontente simplesmente retirar-se, inviabilizando a própria atividade social.

Essa a razão pela qual entendo que o exercício do direito de recesso em uma SPE deve ser analisado com especial cautela, e não sob o singelo ângulo de que ninguém pode ser compelido a permanecer associado contra a própria vontade. (...).”

Em suma, buscar-se-á demonstrar e compreender que a transposição, a aplicação e a interpretação de regras gerais devem acompanhar a constante evolução dos tipos societários, das relações sociais e dos negócios jurídicos, o que acaba por englobar decisões mais eficientes, estas aqui conceituadas como aquelas que procuram compreender as externalidades e o alcance de seus efeitos e não a mera análise literal e gramatical do ordenamento jurídico.

3. DA CONCLUSÃO PROPOSITIVA

Logo após a compilação de todas as características e especificidades das **SPEs**, dos limites e impactos da pactuação das regras de apuração e liquidação de haveres ao referido tipo societário, acompanhado das regras protetivas de continuidade e perpetuação da atividade empresária e negócios jurídicos disciplinados pelo direito pátrio, serão apresentados as medidas propositivas para resolução do tema proposto pelo presente trabalho.

Como medida propositiva (recomendações de ação prática), procurar-se-á analisar – à luz dos princípios informadores do direito pátrio, da prática forense, da evolução das relações societárias, as constantes necessidades econômicas e a respectiva repercussão social – as hipóteses alternativas de resolução de conflitos envolvendo a apuração e liquidação de haveres das **SPEs**, como, por exemplo: i) a definição de regras específicas de *valuation*,

com pagamento condicionado a conclusão e o sucesso do empreendimento, bem como outras condicionantes, tais como a condição do sócio (ex. construtor ou investidor), o momento da “retirada / rompimento” da relação societária, etc.; ii) regra de permanência por período mínimo, sob a contratação de administração independente; dentre outras possíveis medidas destinadas a preservar a continuidade da atividade econômica e as regras de regência da relação societária anteriormente definidas pelos sócios.

Em paralelo, analisar-se-á a importância de se obter a devida segurança jurídica nas regras estatuídas nos artigos 1.031 CC e 606 do CPC – bem como todas as demais disposições da legislação processual que, direta ou indiretamente, possibilitam a alteração do regime escolhido pelos sócios –, cujas regras antagônicas ainda são suscetíveis de grandes controversas, principalmente, em razão do perfil de análise dos nossos tribunais, os quais limitam-se a análise literal da lei^{18 19}.

4. REFERÊNCIAS

ESTRELLA, Hernani. *Apuração dos haveres de sócio*. Rio de Janeiro – Forense: 2010.

FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. ADAMEK, Marcelo Vieira Von. *Notas sobre a Sociedade Perpétua* – Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro nº 157, janeiro-março/2011.

FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. *Da ação de dissolução parcial da sociedade: comentários breves ao CPC/2015* / Erasmo Valladão Azevedo e Novaes França, Marcelo Vieira von Adamek. São Paulo: Malheiros, 2016.

FONSECA, Priscila M. P. Corrêa da. *Dissolução parcial, retirada e exclusão de sócio*. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

¹⁸ TJRJ. 4 Vara Cível. Processo 0002780-15.2019.8.19.0042. Juiz Relator: Alexandre Teixeira de Souza. Data Julgamento: 17/04/2019. Trecho: “(...) Oportunizado à manifestação das demandadas sobre a aplicação imediata da regra inserta no artigo 603, CPC, (...) expressamente afirmaram (...) a “concordância com o exercício do direito de retirada exercido pelo Autor”, sendo certo que tal posicionamento não conforma aceitação dos fundamentos de fato e de direito esposados pelo autor, mas, ao sentir deste julgador, uma forma de prestigiar o princípio constitucional da razoável duração do processo, nos exatos moldes preceituados pelo artigo 5º, LXXVII, CRFB (...). JULGO PROCEDENTE o pedido, ex vi das regras insertas nos artigos 487, III, a), c.c. 603, ambos do CPC, e, por conseguinte, DECRETO a dissolução parcial da sociedade (...)”, determinando o pagamento imediato da quantia de R\$2.800.000,00 a título de adiantamento de haveres, sem mesmo concluir a fase probatória do processo, determinando na sequência a avaliação e apuração dos haveres. Veja que no referido caso, o juiz deixou de analisar os reais motivos ensejadores do pedido de ruptura da relação societária, restringindo a análise jurídica (artigos isolados do nosso ordenamento jurídico), afastando-se da análise econômica (avaliação do real valor da participação societária e dos impactos com a assunção de obrigação de pagar pela Sociedade dissolvida), visto que por diversas vezes, os sócios utilizam do direito de retirada como forma de locupletar-se à custa da empresa.

¹⁹ Cita-se novamente como exemplo, a posição jurisprudencial quanto a impossibilidade de ser dissolvida a SPE, pelo simples fato de seu prazo de duração não ser indeterminado, mas incerto, analisando isoladamente um artigo de lei (visto que tal opção não está prevista no art. 1.029 do CC), sem, contudo, analisar os impactos e as externalidades de referida decisão perante a sociedade e a economia (TJSP - AI 2131434-54.2018.8.26.0000 - São Paulo - 2ª C. Res. D Emp. - Rel. Ricardo Negrão - DJe 01.11.2018).

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. *Direito de Empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil*. 6 ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

GUIMARÃES, Leonardo. *A SPE – Sociedade de Propósito Específico*. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro. Nova Série – Ano XLI – n. 125 – janeiro-março de 2002.

LOPEZ, Teresa Ancona. *Contratos empresarias: fundamentos e princípios dos contratos empresarias* / Wanderley Fernandes, coordenador – 2 ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

NUNES, Márcio Tadeu Guimarães. *Dissolução Parcial, Exclusão de Sócio e Apuração de Haveres nas Sociedades Limitadas – Questões Controvertidas e uma Proposta de Revisão dos Institutos – 2 Triagem*. São Paulo: Quartier Latin, 2015.

PARGENDLER, Mariana. *How Universal Is The Corporate Form? Reflections On The Dwindling of Corporate Attributes in Brazil*. February 20, 2018.

PETRECHEN, Ligia Caram. *O Patrimônio de Afetação e a Sociedade de Propósito Específico nas Incorporações Imobiliárias*. Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do Título de Especialista em Real Estate – Economia Setorial e Mercados MBA – USP. São Paulo. 2016.

PRADO, Roberta Nioac. *Dissolução Parcial da Sociedade Empresária (Ltda. e S.A. Fechada), apuração de Haveres e Goodwill*. Reorganizações empresariais: aspectos societários e tributários / Roberta Nioac Prado, Daniel Monteiro Peixoto, coordenadores. São Paulo: Saraiva, 2011 (Serie GVLaw).

ROCK, Edward B, WACHTER, Michael L. *Waiting for the Omelet to Set: Match-Specific Assets and Minority Oppression in Close Corporations*. University of Pennsylvania Law School. Penn Law: Legal Scholarship Repository, 1999.

SANTOS, André Luiz Cardozo. *Apuração de Haveres na Sociedade Limitada: Uma Análise Crítica da Jurisprudência*. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu Profissional da Escola de Direito de São Paula da Fundação Getúlio Vargas. São Paulo. 2015.

TOLEDO, Margherita Coelho. *A Sociedade de Propósito Específico no Âmbito do Direito Empresarial Brasileiro*. Dissertação apresentada ao curso de Pós-Graduação *Strictu Sensu* em Direito, da Faculdade de Direito Milton Campos, como requisito parcial à obtenção do grau de mestre em Direito. Nova Lima/MG – 2019.

5. SUMÁRIO PRELIMINAR

- I. Introdução**
- II. Da Sociedade de Propósito Específico**
 - a. Da Natureza jurídica
 - b. Das Características
 - c. Do Objeto Social
 - d. Do Prazo
 - e. Da Finalidade
- III. Da Atividade Imobiliária**
 - a. Da Atividade e do Mercado Especializado
 - b. Dos Tipos de Sócios
 - c. Das Etapas de Desenvolvimento
- IV. Das Hipóteses e Consequências do Rompimento da Relação Societária**
 - a. Das Hipóteses de Dissolução Parcial (análise em sentido amplo)
 - b. Das Consequências e Impactos da Dissolução Parcial
- V. Das Regras de Apuração e Liquidação de Haveres**
 - a. Da falsa liberdade de contratar (antagonismo Código Civil e Código de Processo Civil)
 - b. Dos limites legais
 - c. Do posicionamento jurisprudencial
- VI. Da Transposição, dos Limites e dos Impactos das Regras de Apuração e Liquidação das SPEs**
 - a. Da Transposição das Regras Gerais às SPEs
 - b. Das Razões para a Transposição Diferenciada das Regras Gerais
 - c. Dos Impactos Externos e Internos da Sociedade
 - d. Da Proteção e Continuidade da Empresa
 - e. Dos Princípios Informadores do Direito
 - f. Da Teoria Econômica
- VII. Conclusão**
- VIII. Referência Bibliográfica**