



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000295805

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006487-12.2022.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que são apelantes PUNTO FERRAZ VASCONCELOS COM ALIMENTOS LTDA (JUSTIÇA GRATUITA) e FERRAZ DE VASCONCELOS POINT COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados BRAVO XI - ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MATEC ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. e MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 27 de março de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

PRESIDENTE E RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 27.673

Apelação nº 1006487-12.2022.8.26.0191

Comarca: Ferraz de Vasconcelos - 1ª Vara

Apelantes: Punto Ferraz de Vasconcelos Com. Alimentos Ltda. E
Ferraz de Vasconcelos Point Comércio de Alimentos Ltda.

Apelados: Bravo XI Administração e Empreendimentos Imobiliários
Ltda., Matec Engenharia e Construções Ltda. e Município
de Ferraz de Vasconcelos

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA MODALIDADE BUILT TO SUIT
- Imóvel construído em área concedida pelo Município de Ferraz
de Vasconcelos à empresa responsável pela construção do imóvel
- Ação voltada à rescisão contratual por culpa das rés, com
recebimento da multa contratual e pleito indenizatório por dano
moral e material decorrentes de enchentes – - Prefeitura
Municipal de Ferraz de Vasconcelos que não é parte no contrato
de locação - Ilegitimidade passiva reconhecida - Ausente hipótese
de litisconsórcio passivo necessário - Necessidade de observância
da cláusula arbitral - Sentença de extinção do feito, sem
julgamento do mérito mantida – Recurso improvido.

A r. sentença proferida às fls. 996/998 reconheceu a ilegitimidade passiva do Município de Ferraz de Vasconcelos e, observando a presença de cláusula de compromisso arbitral no instrumento firmado entre as demais partes, reconheceu a incompetência daquele juízo e extinguiu o feito, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, VI e VII, do CPC, condenando a autora nas despesas processuais e em honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, com a ressalva da gratuidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Inconformada a autora apela, pedindo a reforma da sentença “afastando-se a extinção sem julgamento do mérito, dando total provimento ao presente recurso para reconhecer a legitimidade da Prefeitura Municipal, como litisconsorte passivo. Outrossim, em virtude de a instrução probatória... requer seja aplicado a teoria da causa madura e acolhido os suscitados direitos das Apelantes, declarando-se nulo o contrato em comento, ante a manifesta má-fé das Apeladas, com a consequente condenação à indenização pelos comprovados prejuízos”. Sustenta para tanto que: (a) o terreno no qual seria estabelecido o empreendimento foi concedido pela Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos à empresa Apelada MATEC, através de “Contrato de Concessão de Direito Real de Uso” em que aquela assumiu a responsabilidade pela canalização do córrego Tanque Velho, mas “Surpreendentemente, cinco anos depois da subscrição do referido Termo de Concessão, mesmo sem ter sido canalizado o córrego Tanque Velho, em setembro de 2017, foi firmado um aditamento entre Concedente e Concessionária no qual foi pactuado a desobrigação de canalização do Córrego Tanque Velho pela Prefeitura Municipal e a carência de 10 anos para a concessionária Matec efetuar o pagamento da concessão da área, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

que se infere que a Prefeitura Municipal deixou de lado a condição essencial e irretratável da canalização do Córrego Tanque Velho, previamente ao início das obras do mencionado empreendimento comercial, tudo previsto expressamente no contrato de concessão original, o que confirma a legitimidade de a Prefeitura Municipal ter sido inserida no polo passivo da demanda, como litisconsorte necessário”, que essa estipulação ocorreu “de forma viciada”, o que a torna nula. Acrescenta que “não se pode retirar a responsabilidade da Prefeitura de ter concedido licenças, documentos e alvarás para a concessionária comercializar a área, mesmo sem a condição essencial prevista na concessão originária de canalização do córrego Tanque Velho”; (b) tanto as empresas apeladas como a Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos com base no art. 113, I, do CPC, são partes legítimas a figurar na presente demanda; (c) as empresas apeladas e a Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos discutem, entre si, em processo diverso, acerca da responsabilidade das obras de canalização do córrego, por força da concessão de área pública sendo “irrefutável a conclusão de que a responsabilidade pelos eventos e prejuízos que assolaram as Apelantes é da integralidade das partes aqui arroladas, não havendo outra conclusão possível senão de todas elas pela responsabilização em indenizar as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelantes” (d) a existência de litisconsórcio passivo necessário entre as empresas apeladas e a Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos, basta para afastar a cláusula de compromisso arbitral;(e) é de “fácil aferição a falta da boa-fé objetiva nas condutas perpetradas por elas, tanto pelas pessoas jurídicas que firmaram negócio sabedoras das previsíveis inundações que o referido córrego iria ocasionar naquela área, como pela pessoa de direito público que concedeu os alvarás e licenças de construção na área, deixando de promover qualquer ação preventiva visando a segurança das pessoas que por ali iriam circular e do patrimônio envolvido” e “salta aos olhos a culpa pelos prejuízos sofridos pelas empresas Apeladas e o ente público, seja de danos materiais, morais, à imagem e lucros cessantes que deixaram de auferirem no decorrer de 15 anos da pretensa Locação.”

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrariado (fls. 1053/1069 e 1075/1083).

Este o relatório.

As apelantes ajuizaram essa ação, sob alegação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

que: em novembro de 2017 firmaram, na condição de locatárias, contrato de locação na modalidade 'build to suit', tendo sido pactuada a construção sob medida e o funcionamento de complexo comercial composto por um posto de combustível, um restaurante e uma loja de conveniência, além da promessa de que naquele local também a seria constituído um empreendimento tipo “shopping center a céu aberto”. A “Bravo” figurou como locadora, garantidora e administradora da exploração da atividade comercial do empreendimento. A “Matec” - a quem a Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos concedeu, em 12.2.2012, o terreno onde construído o empreendimento – ficou responsável pelas obras. Em janeiro de 2018 houve aditamento ao contrato de locação, em que se pactuou que “as empresas Rés assumiriam todas e quaisquer obrigações decorrentes de inundações/enchentes, com a obrigação de indenização por qualquer prejuízo a esse título”. O imóvel lhe foi entregue, em dezembro de 2018, tendo sido iniciadas as suas atividades comerciais. Poucos dias após a entrega, em janeiro de 2019, o imóvel e a área “foram totalmente alagados em razão das fortes chuvas verificadas”. Mais 3 inundações ocorreram no local ao longo de 2019, razão pela qual interromperam suas atividades e, em dezembro de 2019, devolveram as chaves do imóvel. Afirmaram a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

“responsabilidade das rés quanto aos eventos que assolaram o empreendimento”, culpando-as pelos prejuízos “materiais, morais, à imagem e lucros cessantes que deixaram de auferir no decorrer de 15 anos da pretensa locação”, por deixarem de entregar infraestrutura necessária, notadamente obras de canalização do córrego Tanque Velho. Destacou que a Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos é “litisconsorte necessária” “em razão da natureza e consequências do contrato de concessão de área pública” e a responsabilização dessa, por ter sido quem “concedeu as licenças e autorizou a construção do empreendimento e do respectivo imóvel em local sabidamente sujeito a cheias”. À vista da existência de litisconsorte passivo necessário, afirmou ser hipótese de afastamento da cláusula de compromisso arbitral prevista no contrato de locação. Pediram a resolução do contrato de locação por culpa “das rés”, a condenação “das rés” ao pagamento da multa contratual, de indenização por perdas e danos, por danos emergentes, por lucros cessantes, e por dano moral.

Ao decidir pela extinção da ação, sem julgamento do mérito, o D. Juízo *a quo* fê-lo sob a seguinte fundamentação:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

“Fundamento e decido.

Ante juntada de procuração de fls. 985/995, cadastre-se o novo advogado constituído.

Primeiramente, afasto a impugnação ao benefício da assistência judiciária gratuita concedida às requerentes. Cabia às requeridas, nos termos do art. 373, inciso II do Código de

Processo Civil, apresentarem provas suficientes a se atestar a condição financeira das autoras, o que não se deu nos autos. Assim, mantenho a benesse conferida.

Passo à análise do pedido.

As autoras requerem a declaração de resolução de contrato celebrado com as requeridas e indenização por danos materiais e morais sofridos em razão de enchentes supostamente causadas pela má prestação de serviços decorrentes do instrumento.

A hipótese, porém, é de extinção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

do feito sem resolução do mérito.

Por um lado, forçoso reconhecer a ilegitimidade passiva do Município de Ferraz de Vasconcelos para figurar no polo passivo da presente ação.

O Município não participou da relação negocial entre as partes que fundamenta o pleito autoral. Desse modo, não guarda pertinência subjetiva com a presente demanda, conforme exige o art. 17, caput, do CPC, gerando, por consequência, a hipótese de extinção do feito, nos termos do art. 485, inciso VI do CPC.

Quanto às demais corrés, observa-se pelo contrato de fls. 279/302, a fls. 301, a presença de cláusula arbitral (Cláusula 26). Não sendo a hipótese de litisconsórcio necessário com o Município, conforme exposto acima, deve-se reconhecer a validade da cláusula em questão.

Em função disso, se reconhece a incompetência deste juízo, nos termos do art. 485, inciso VII do CPC.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Em que pese o esforço argumentativo das apelantes, não levam razão, sendo caso de manutenção do quanto decidido.

Não há falar em hipótese de litisconsórcio passivo necessário, que ocorre quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz deva decidir a lide de forma uniforme para todas as partes.

Tampouco se vislumbra legitimidade passiva da Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos, uma vez que ela não figurou como parte no “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial e Outras Avenças” (fls. 279 e seguintes) e tampouco no “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial e Outras Avenças” (fls. 331 e seguintes), os quais as apelantes buscam rescindir e se fundamentam para o recebimento da cláusula penal, sob alegação de descumprimento contratual.

Não bastasse isso, tanto o contrato de concessão de direito real de uso celebrado entre a Prefeitura Municipal de Ferraz



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

de Vasconcelos e a Matec Engenharia e Construções Ltda. (fls. 304 e seguintes), firmado em 16.2.2012, quanto o seu “1º Termo Aditivo” (fls. 321), firmado em 20.9.2017, são anteriores à celebração do referido contrato de locação, ocorrido em 14.11.2017 e foram a ele acostados como “Anexo I” (fl. 303 e seguintes), sendo evidente, portanto, que as apelantes eram conhecedoras de seus termos.

Ausente hipótese para afastamento da cláusula de compromisso arbitral, impõe-se a manutenção da extinção da lide, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, VI e VII, do CPC.

Ante o exposto, meu voto nega provimento, em parte, ao recurso, majorada verba honorária para 15% sobre a base estabelecida em sentença, com a ressalva da gratuidade processual.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator
(assinatura digital)