



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320472

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007961-16.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes AUTO POSTO PORTAL DE GUARULHOS LTDA. e Q2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado TERUEL LOJA DE CONVENIENCIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO 45929

**APELANTES: AUTO POSTO PORTAL DE GUARULHOS LTDA.
e Q2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

APELADO: TERUEL LOJA DE CONVENIÊNCIA LTDA.

COMARCA: GUARULHOS

AÇÃO RENOVATÓRIA

**JUIZ SENTENCIANTE: DR. LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA
MARTINS PEREIRA**

(VH)

EMENTA

APELAÇÃO — RECURSO DOS RÉUS — AÇÃO RENOVATÓRIA — ALEGAÇÃO DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO — TESE NÃO CORRESPONDIDA PELOS ELEMENTOS DE PROVA — AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO FÁTICA-PROBATÓRIA DOS REQUISITOS LEGAIS — ENQUADRAMENTO NO ART. 52, § 1º, DA LEI FEDERAL N. 8.245/91 — RENOVAÇÃO MANTIDA — ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA — TEORIA DA ASSERÇÃO — TESE INSUSTENTÁVEL — MANUTENÇÃO DO RÉU AUTO POSTO POR SER O SUBLOCADOR DO ESPAÇO — R. SENTENÇA MANTIDA — RECURSO NÃO PROVIDO

1 — A retomada compulsória do imóvel sublocado deve estar amparada em provas convincentes quanto aos pressupostos do art. 52, II, da Lei Federal n. 8.245/91.

2 — No caso, além de sequer existir prova de exercício do fundo de comércio por mais de um ano pelo réu que deseja retomar o espaço (requisito do inc. II), a conjuntura inicial da sublocação se enquadra na hipótese do § 1º, que obsta a retomada quando não há transferência congênita de fundo de comércio.

3 — A legitimidade passiva do réu Auto Posto decorre de sua formação como sublocador do espaço, situação que não se alterou, necessariamente, pela titularidade das quotas do Auto Posto pelo réu Q2, tampouco pela superveniência como proprietário do imóvel por parte deste último.

RECURSO DOS RÉUS NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. Sentença de fls. 509/514, cujo relatório se adota, que julgou **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, a fim de determinar a renovação do contrato de sublocação, por 60 meses, a partir de 19.9.2022, com aluguel de R\$ 9.000,00, reajustado anualmente pelo IGPM e com pagamento proporcional do IPTU e da conta de energia elétrica, e condenar os réus a pagar a diferença dos aluguéis vencidos após essa data, com os consectários legais. Fixou sucumbência recíproca.

O d. Magistrado *a quo* avaliou que os pressupostos para renovação do contrato compulsoriamente foram demonstrados. Refutou as teses defensivas, que não encontraram substrato probatório. Quanto aos valores,

Os réus, em síntese, argumentam o seguinte: **(i)** possibilidade de retomada do imóvel sublocado, **(ii)** ilegitimidade passiva do réu Auto Posto (fls. 533/542).

Contrarrazões (fls. 550/556).

É a síntese do necessário.

O recurso dos réus não merece provimento.

Trata-se de ação renovatória na qual os réus, em suma, resistem à pretensão de renovação compulsória sob o fundamento do art.

52, II, da Lei Federal n. 8.245/91. Como bem pontuado pelo i. Juízo *a quo*, há óbices fáticos e jurídicos que **impedem** o acolhimento da tese defensiva.

O art. 52, II, da Lei de Locações, estabelece uma exceção à regra geral de renovação compulsória dos contratos de locação não residencial. Segundo esse dispositivo, o locador não está obrigado a renovar o contrato se o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

No entanto, o § 1º do mesmo artigo impõe uma restrição: o imóvel não poderá ser destinado **ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.**

No caso em tela, os réus alegam que o imóvel locado envolveu transferência de fundo de comércio, afastando a exceção prevista no art. 52, § 1º, da Lei de Locações. Contudo, **não lograram êxito em comprovar essa alegação.** A mera afirmação de que no local era exercido atividade empresarial similar (loja de conveniência) não é suficiente para caracterizar a transferência de fundo de comércio. **É necessário demonstrar a efetiva aquisição do conjunto de bens corpóreos e incorpóreos que compõem o estabelecimento empresarial, como clientela, ponto, aviamento, know-how, entre outros.**

Os réus não apresentaram um único elemento de prova que convence quanto o envolvimento, na locação, do fundo de comércio. Há, obviamente, uma ilação exagerada de sua parte, que supõe ser automática a transferência, desde que antes da entrada do novo locatário (ou sublocatário) houvesse o mesmo negócio no local. **É evidente que não é isso o conceito de transferência de fundo de comércio.**

As provas orais, ao contrário do que argumentam os réus, revelam uma conjuntura completamente antagônica aos interesses da defesa. O espaço de conveniência estava **fechado** há um tempo considerável quando o autor resolveu ingressar no local. Nessa reinauguração da loja, **houve ampla e profunda reforma**, com repaginação densa, o que não pode ser considerado mera transferência de fundo de comércio.

Sob outra ótica, o inc. II da Lei Federal n. 8.245/91 exige prova inequívoca de **exercício de fundo de comércio por mais de um ano** por parte do locador interessado em retomar o imóvel. **Mais uma vez, carecem os réus de provas cabais a respeito desse requisito.** A mera juntada de um contrato de franquia é **insuficiente** para comprovar que há o exercício efetivo. O contrato, em si, prova o que nele está escrito, e não o desenvolvimento do que nele foi prometido.

Portanto, seja pela ótica do inc. II, não preenchido, seja pelo § 1º, cuja hipótese que excepciona a própria ressalva do dispositivo não foi minimamente comprovada (transferência de fundo de comércio), a tese defensiva levantada pelos réus **não merece acolhida**, de sorte que o

pedido renovatório deve ser concedido.

Por fim, a suposta ilegitimidade passiva do réu Auto Posto **não procede**. Pelo avançar da cognição, a matéria é examinada como mérito, dada a prevalência, na atualidade dogmática, da *teoria da asserção*, que preconiza o exame das condições da ação, após a superação da inicial, juntamente com o mérito, a fim de formar **coisa julgada material** sobre a questão. Sem dúvida **alguma**, o réu é legítimo para figurar no polo passivo. É quem figura em **todos os contratos** discutidos nestes autos. A aquisição das **quotas** pelo réu Q2, **evidentemente**, não altera o fato de que a parte correlata do contrato de sublocação é o réu Auto Posto.

A propósito, o réu demonstra um certo desconhecimento sobre **autonomia patrimonial** e sobre os **efeitos da cessão de quotas societárias**. O réu Auto Posto, claramente, permanece existindo. Se houve troca de sócios, isso é **irrelevante**, pois a empresa sublocadora continua a mesma. Se isso fosse, de fato, uma situação capaz de mudar substancialmente o cenário, **toda e qualquer compra de ações da Petrobras deveria implicar mudanças nos contratos de locação celebrados pela sociedade de economia mista**. Uma tese extremamente frágil.

Para piorar, confunde **propriedade do imóvel** com **legitimidade contratual**. Ser proprietário do imóvel, como aparenta ter vindo a se tornar o réu Q2, não lhe transfere a posição de locador. Locação é uma relação pessoal que decorre de um contrato. É

perfeitamente admissível que o locador, ou sublocador, não seja proprietário do imóvel. São questões triviais e que foram ignoradas pelos réus em suas teses de ilegitimidade passiva.

Em suma, **nenhuma das teses defensivas merece acolhida.**

Advirto que eventual oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios, com escopo de discutir teses que foram apreciadas expressamente neste voto (por exemplo, a ausência dos pressupostos de fato e de direito para retomada do imóvel), será sancionada energicamente.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, a fim de manter a r. Sentença. Majoro os honorários advocatícios devidos ao advogado do autor para 20% do valor atualizado da causa.

Maria Lúcia Pizzotti

Desembargadora