



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000355734

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006536-08.2017.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA., são apelados DIOGO RIBEIRO DE ANDRADE BRAGA e E & D BRAGA E LIVRARIA E PAPELARIA LTDA..

ACORDAM, em 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso, e determinaram a sua redistribuição a uma das C. Câmaras que compõem a 3ª Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal. V.U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente) E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

TASSO DUARTE DE MELO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1006536-08.2017.8.26.0004

COMARCA: SÃO PAULO – 2ª VARA CÍVEL F. R. LAPA

APELANTE: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA.

APELADOS: DIOGO RIBEIRO DE ANDRADE BRAGA E OUTRO

VOTO Nº 42449

COMPETÊNCIA RECURSAL. Ação indenizatória ajuizada por ex-locatário de imóvel comercial. Pedidos de pagamento de multa contratual estabelecida no contrato de locação, indenização por perdas e danos, lucros cessantes e danos morais. Nexo de causalidade vinculado ao contrato de locação firmado entre as partes. Ademais, propositura de reconvenção cobrando dívida de aluguel. Competência preferencial da 3ª Subseção de Direito Privado para julgar ações relativas a locação de imóvel. Art. 5º, III.6, da Resolução 623/2013 deste Tribunal. Redistribuição determinada.

Recurso não conhecido, com determinação.

Trata-se de apelação interposta por SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA. (fls. 594/612) contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa, Comarca da Capital, Dr. Rodrigo de Castro Carvalho (fls. 563/572 e 591), que: (a) julgou parcialmente procedente os pedidos formulados por DIOGO RIBEIRO DE ANDRADE BRAGA E OUTRO na ação principal para condenar a Requerida, ora Apelante, ao pagamento da multa contratual do contrato de locação rescindido, no valor de R\$ 142.191,00, rejeitados os demais pedidos formulados; (b) julgou improcedente o pedido reconvenicional.

O recurso é tempestivo.

Contrarrazões às fls. 621/635.

Memoriais pelos Apelados às fls. 654/660.

À fl. 662 foi juntada petição de renúncia ao mandato judicial outorgado pela Apelante. Dispensada a intimação prevista pelo art. 112, §2º, do CPC, pois a parte continua representada por outros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Advogados, conforme procuração de fl. 279.

Oposição ao julgamento virtual à fl. 652.

É o relatório do necessário.

O recurso não deve ser conhecido por esta C.
Câmara.

Dispõe o art. 103 do Regimento Interno deste E.

Tribunal que:

"A competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la."

Na espécie, conforme relatado pela r. sentença, os autores, ora Apelados, narram na petição inicial que:

"o primeiro requerente constituiu a segunda requerente, para a finalidade de atuar como franqueado de BR FRANCHISING S.A, razão pela qual o imóvel locado pela requerida foi escolhido para a instalação do estabelecimento empresarial e aprovado pela franqueadora. O contrato de locação foi firmado em 09.05.2014, com previsão de entrega das chaves para o mês de outubro do ano de 2014. Porém, a entrega das chaves não ocorreu na data ajustada, pois a requerida alegou a não concessão do Habite-se pela Prefeitura, o que ocorreu somente em 06.04.2015, ou seja, houve um atraso de 06 meses do prazo pactuado. Ao receberem as chaves do imóvel, as requerentes não puderam iniciar as obras para instalação da Livraria Nobel, pois o local ainda era utilizado pela requerida como depósito de materiais da obra. Em junho de 2015, os requerentes conseguiram iniciar as obras de arquitetura para a instalação do Café Livraria, mas a surpresa foi a de que a tubulação do imóvel não comportava a instalação dos aparelhos de ar-condicionado e a adequação do sistema de

tubulação custaria o valor de R\$ 143.119,04. A requerida foi avisada do referido problema e afirmou que iria adequar, por conta própria, o referido sistema de tubulação, mas isto não ocorreu. Além do atraso da entrega do imóvel e o problema da tubulação, os requerentes tiveram de arcar com valores de contas de energia elétrica resultantes de erros nas ligações do imóvel, que culminaram na inscrição do nome do primeiro requerente no cadastro de inadimplentes. Esse problema das contas de energia somente foi sanado pela requerida na data de 16.06.2016, ou seja, com um atraso de 07 meses. Diante da situação narrada, o primeiro requerente desistiu de dar continuidade à franquia. Em 19.05.2017, notificou a requerida da rescisão do contrato, mas ela não se manifestou. Atribui à requerida a responsabilidade pelo descumprimento do contrato, pretendendo a inversão da multa contratualmente ajustada, no valor de R\$ 142.191,00 e o pagamento das perdas e danos, consistente no reembolso dos valores gastos pelos requerentes e os que foram pagos à franqueadora, no valor de R\$ 50.000,00. Também, sustentam que devem ser ressarcidos dos gastos com a constituição da sociedade requerente, porque não as atividades não se iniciaram no local devido à culpa da requerida, totalizando a quantia de R\$ 2.861,52. Acrescentam a pretensão do ressarcimento pelos valores gastos com os serviços de arquitetura, no montante de R\$ 42.525,32. Igualmente, pedem o ressarcimento dos móveis que foram executados pela marcenaria no imóvel locado, no valor de R\$ 110.400,00, mais o seguro de obra, no valor de R\$ 1.439,35 e o valor de R\$ 746,00, que foi pago indevidamente de energia elétrica. Sustentam, ainda, que devem ser ressarcidos pelos lucros cessantes, pois exerceriam a atividade franqueada pelo período de 09 anos e 06 meses. Assinalam que devem ser reparados pelos danos morais, no no montante a ser arbitrado pelo juízo. Logo, requerem a procedência dos pedidos condenatórios de ressarcimento pelos danos emergentes, que totalizam R\$ 350.163,66, lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, mais ao pagamento de indenização pelos danos morais,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

no montante a ser arbitrado em juízo.” (fls. 563/564)

Denota-se da causa de pedir exposta na petição inicial que a pretensão dos Apelados é fundada no contrato de locação de imóvel comercial celebrado entre o Apelado Diogo e a Apelante, ou seja, o nexo causal entre os danos pleiteados e a conduta da ora Apelante vincula-se ao referido contrato de locação (fls. 26/27). Não bastasse, a Apelante apresentou reconvenção cobrando dívida de aluguel inadimplida pelo Apelado Diogo (fls. 347/351).

Dessa forma, a competência preferencial para o conhecimento e julgamento do presente recurso é de uma das C. Câmaras que compõem a 3ª Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal, nos termos do art. 5º, item III.6, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial (“Ações e execuções relativas a locação de bem móvel ou imóvel”).

Nesse sentido, anota-se recente precedente do C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal:

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA – Ação de indenização decorrente de contrato de locação comercial. Enunciado nº2 deste C. Grupo Especial. Exceção decorrente de expressa competência afeta à Terceira Subseção da Seção de Direito Privado – Resolução nº 623/2013, deste Tribunal, artigo 5º, III.6. Reconhecimento da competência da 28ª Câmara de Direito Privado.
(Conflito de competência cível 0010799-68.2024.8.26.0000; Rel. Costa Netto; Grupo Especial da Seção do Direito Privado; j. 13/05/2024) ”

Deve ser assim por se tratar de critério legal de organização judiciária, com o escopo de realizar contínua e especializada prestação jurisdicional.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Diante do exposto, não se conhece do recurso, determinando-se a sua redistribuição a uma das C. Câmaras que compõem a 3ª Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal.

TASSO DUARTE DE MELO
Relator