



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358673

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007014-45.2018.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante SILVANA ALVES MOREIRA, é apelado EVANDRO SERVILHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 RICARDO NEGRÃO (Presidente) E GRAVA BRAZIL.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MAURÍCIO PESSOA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 22113

Apelação Cível nº 1007014-45.2018.8.26.0565

Apelante: Silvana Alves Moreira

Apelado: Evandro Servilha

Comarca: São Caetano do Sul

Juiz (a): Ana Lucia Fusaro

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL. VÍCIOS DO NEGÓCIO JURÍDICO, LESÃO. INOCORRÊNCIA, RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Sentença de julgou improcedente o pedido principal e procedente o reconvenicional, condenando a autora-reconvinda ao pagamento de valores referentes ao contrato de compra e venda de estabelecimento comercial.

Recurso da autora.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar (i) se a sentença é nula por não ter julgado o pedido subsidiário; e (ii) a existência de lesão a infirmar a validade do contrato de compra e venda de estabelecimento comercial.

III. Razões de Decidir

A sentença não é nula, porque ao julgar o contrato válido e eficaz, rejeitou os pedidos principal e subsidiário insertos na petição inicial.

Contrato válido e eficaz, porque inexistente o vício da lesão.

Condições pessoais alegadas que não relativizam a capacidade plena da adquirente.

Pacta sunt servanda que deve ser respeitado e concretizado.

IV. Dispositivo

Recurso desprovido.

Em “*Tutela provisória de urgência cautelar antecedente com pedido liminar de efeito suspensivo inaudita altera parte*” e “*reconvenção*”, a r. sentença, de relatório adotado, julgou improcedente o pedido principal e procedente o

reconvencional para “*CONDENAR a parte autora/reconvinda: (i) ao pagamento da quantia de R\$ 40.000,00, referente a segunda parcela do contrato, acrescida de correção monetária pela tabela deste tribunal e juros de mora de 1% ao mês, ambos desde o vencimento da obrigação; (ii) ao pagamento das demais despesas com a assunção do imóvel, no importe de R\$ 1.558,51 acrescida de correção monetária pela tabela deste tribunal e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação e (ii) na obrigação de fazer consistente na transferência de titularidade do contrato de locação e demais e conta de luz, sob pena de multa no importe de R\$ 500,00 até efetivo cumprimento, no prazo de 30 dias, caso não tenha havido a perda do objeto com eventual desocupação do imóvel*”. Condenou-a, também, ao pagamento das custas, despesas dos processos e honorários de advogado arbitrados em 10% sobre o valor da causa em relação ao pedido principal e 10% sobre o valor da condenação para o pedido reconvencional, observada a gratuidade processual (fls. 782/787).

Opostos embargos de declaração pela autora (fls. 790/796), eles foram rejeitados (fls. 806/808).

Recorreu a autora a sustentar, em síntese, que a sentença recorrida é nula, porque não analisou seu pedido subsidiário para que seja “*realizada perícia para apurar o real valor do fundo de comércio, de maneira a que o negócio se dê sob preço justo; ou ainda, que possibilite à autora se arrepender do negócio e que arbitre o juízo, equitativamente, o preço do distrato, com fulcro no art. 413 do CC*”; que trabalhava como auxiliar de limpeza e recebeu uma herança no valor de R\$ 80.000,00; que, com esse valor, decidiu investir “em um comércio”; que, por meio de um

advogado, “amigo do réu”, foi-lhe apresentado “um comércio de doces”, mas que se tratava de “comércio de batatas fritas em cone”; que o réu ludibriou-a com falsas promessas de que o negócio era rentável e promissor, com lucro mensal de R\$ 5.000,00; que se ajustou a compra e venda do estabelecimento comercial pelo preço de R\$ 80.000,00, a ser pago em duas parcelas de R\$ 40.000,00 cada; que, assim que assumiu o negócio “distinto do prometido”, constatou que haviam inúmeras irregularidades; que os equipamentos instalados no comércio não valiam mais do que R\$ 10.000,00 e não havia nenhum valor intangível (clientela e marca); que o imóvel não estava com as instalações apta a comercialização de “batatas fritas”; que, no primeiro mês que administrou o “comércio”, o faturamento não alcançou o valor prometido; que o negócio foi celebrado com vício de consentimento (lesão), o que justifica a sua anulação e o retorno das partes ao *status quo ante*; que o conjunto probatório corrobora os fatos alegados, sendo imperiosa a procedência dos pedidos; que a lesão está configurada, pois é pessoa inexperiente e padece de transtornos psíquicos; que a prova pericial reportou as diversas falhas no contrato celebrado; que desocupou o imóvel em dezembro de 2018, não lhe podendo ser imposta a obrigação de transferir para si a titularidade do contrato de locação e do fornecimento de energia elétrica; que, diante dos vícios constatados não é devida a segunda parcela do preço de aquisição do comércio (R\$ 40.000,00); que os valores que despendeu com uma funcionária deve ser suportado pelo réu; que, se não for reconhecida a lesão, apta a viciar o negócio jurídico, tem direito de exercer o direito de arrependimento, arbitrando-se um “valor justo pelo distrato”.

Requeru o provimento do recurso (fls. 811/828).

Recurso isento de preparo (justiça gratuita – fls. 45) não foi respondido (certidão – fls. 833).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença recorrida não é *citra petita*, por eventual omissão relativamente ao pedido subsidiário para “*que seja realizada perícia para apurar o real valor do fundo de comércio, de maneira a que o negócio se dê sob preço justo; ou ainda, que possibilite à autora se arrepender do negócio e que arbitre o juízo, equitativamente, o preço do distrato, com fulcro no art. 413 do CC*”.

Muito embora a r. sentença recorrida não tenha sido expressa em relação ao pedido subsidiário, ele também foi rejeitado em razão do reconhecimento, com fundamento no *pacta sunt servanda*, da higidez do negócio jurídico celebrado pelas partes.

Reconhecido que o negócio jurídico não contém vícios, não há como se interferir no valor do preço acordado pelas partes ou em qualquer outra obrigação assumida pela apelante.

Quanto ao mérito, era dever da apelante diligenciar sobre o negócio jurídico que celebrou com o apelado, especialmente em relação à atividade, aos equipamentos que guarneciam o estabelecimento comercial, os custos, diretos e

indiretos, da atividade, a rentabilidade, enfim, tudo quanto necessário fosse para assegurar-se da viabilidade do empreendimento e dos riscos correspondentes.

Não há provas de que a apelante se desincumbiu do ônus que lhe cabia ao celebrar o negócio jurídico que celebrou, até porque, ao que parece, ela adquiriu exatamente o que o apelado lhe vendeu e lhe transferiu, bastando observar, ainda, que ela foi assistida por advogado que, ao menos, assegurou-lhe a validade do contrato, não havendo indício de que se tratou de profissional mancomunado com o apelado.

Dos termos do “Contrato Particular de Transferência de Fundo de Comercial e Venda de Instalações Com Reserva de Domínio”, identifica-se o objeto, o preço e as obrigações recíprocas de cada contratante. Não há disposição pela qual o apelado tenha assegurado um faturamento mínimo.

Eventual dissintonia entre a expectativa que a apelante pudesse ter quanto ao desempenho econômico da atividade empresarial em que empreendeu e a realidade não é fato imputável ao apelado, até porque ela não pode eximir-se dos riscos da atividade e muito menos dos efeitos da forma como a conduziu em concreto.

Não socorrem a apelante, também, o alegado estado de inexperiência na prática da atividade empresária e o fato de ser pessoa portadora de eventos psicóticos.

São fatos que, além de não terem sido efetivamente comprovados, não relativizam a capacidade civil da apelante para celebrar o negócio jurídico que celebrou.

Da mesma forma, são fatos que não caracterizam o vício da lesão, com o qual a apelante quer anular o contrato, até porque não há o menor indício de que ela assumira, por inexperiência ou sob premente necessidade, obrigações em negócio jurídico excessiva e desproporcionalmente oneroso.

Verifica-se, sim, que a apelante foi desidiosa e, tendo se arrependido do negócio jurídico que celebrou validamente, pretende desfazê-lo sem que possa e independentemente de, ao que parece, há muito ter desocupado o imóvel onde se localizou o estabelecimento comercial por ela adquirido.

Aqui o *pacta sunt servanda* se concretiza plenamente, ausente qualquer possibilidade de se relativizá-lo.

Nesse contexto, então, a improcedência do pedido principal e a procedência do pedido reconvenicional era e é de rigor.

Objetiva e plenamente considerada a controvérsia à luz dos fatos e dos fundamentos apresentados pelas partes, o inconformismo da apelante não revela o desacerto da r. sentença recorrida que, tendo sido proferida em consonância com os elementos carreados ao processo mantém-se por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Sem honorários recursais, ante a ausência de contrarrazões.

Isto posto, **NEGA-SE**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIMENTO ao recurso.

MAURÍCIO PESSOA

Relator