



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373459

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086107-42.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMINIO LA VIE - SWISS PARK, é agravada ANNA CAROLINA NASCIMENTO MARSON.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2086107-42.2025.8.26.0000

Comarca: Campinas (5ª. Vara Cível)

Agravante: Condomínio La Vie – Swiss Park

Agravada: Anna Carolina Nascimento Marson

Juiz: Paulo César Batista dos Santos

Voto nº 23.522

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Obrigação de Fazer – Decisão que deferiu a tutela de urgência para que a ré autorize o acesso dos fornecedores e repositores dos produtos comercializados pela autora nas dependências do condomínio réu até a loja de conveniência, mediante identificação prévia na portaria, seguindo os protocolos de segurança estabelecidos pelo estatuto do condomínio réu, sob pena de multa – Irresignação do réu – Não acolhimento – Hipótese em que restou incontroversa a formalização de contrato entre o agravante e a Franqueadora Maria Gasolina, que cientificou o agravante sobre os franqueados responsáveis pela unidade instalada nas dependências do agravante – Comprovada formalização de distrato com um dos franqueados, ensejando a substituição da franquia pela agravada – Notificações enviadas pela Franqueadora que informam sobre a substituição do franqueado, bem como sobre a manutenção do contrato pactuado com o agravante – Incontroversa restrição de acesso a funcionários e mercadorias da agravada, que comprova o regular preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, interposto contra a r. decisão colacionada em fl. 45 (fl. 319 na origem), que rejeitou os embargos de declaração opostos contra a r. decisão colacionada em fls. 33/35 (fls. 112/114), que deferiu a tutela de urgência para que a ré autorize o acesso dos fornecedores e repositores dos produtos comercializados pela autora nas dependências do condomínio réu até a loja

de conveniência, mediante identificação prévia na portaria, seguindo os protocolos de segurança estabelecidos pelo estatuto do condomínio réu, sob pena de multa de R\$ 500,00 ao dia, limitada ao teto de R\$ 30.000,00.

Alega o agravante que constatou o descumprimento das obrigações contratuais da agravada, conforme Cláusula 8.1, § 2º, do Contrato de Franqueado, uma vez que foram identificados produtos vencidos nas prateleiras de seu estabelecimento, em diversas oportunidades, comprometendo a qualidade do atendimento e colocando em risco a segurança e a satisfação dos condôminos. Diz que a agravada foi notificada acerca do referido descumprimento em três ocasiões, conforme notificações e aviso de recebimento colacionados, e que diante da inércia da agravada em resolver o problema, o agravante pediu a rescisão contratual, conforme notificação recebida em 27/01/2025, tendo o aviso prévio se esgotado em 26/02/2025. Afirma que em razão de tais fatos, foi restringido o acesso da entrega de mercadorias no estabelecimento da agravada, eis que a comercialização de produtos vencidos coloca em risco a saúde dos consumidores locais. Salienta que a Franqueadora Maria Gasolina já está treinando um novo franqueado para substituir a agravante no local, conforme documentos colacionados, não se justificando a manutenção de autorização para entrega de mercadorias em nome da agravada. Salienta que comprovada a existência de risco de dano ante a manutenção da tutela concedida, requer sua imediata revogação, nos termos do artigo 7º da Lei nº 8.078/90 e artigos 18 e 20, ambos do CDC, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Por fim, requer a reforma da r. decisão para revogar a tutela antecipada concedida.

É o relatório.

Desnecessária a intimação da agravada, na forma do art. 1.019, inciso II, do CPC, ante a inexistência de prejuízo.

O recurso não comporta provimento.

No caso vertente, está incontroverso que a agravada é franqueada da rede Maria Gasolina (fls. 59/108 na origem), bem como a celebração de contrato para a

instalação de uma unidade Maria Gasolina Express nas dependências do Condomínio agravante, conforme se verifica pelo Instrumento Particular em fls. 41/50 na origem, celebrado entre o agravante e a Franqueadora Maria Gasolina Franchising Ltda, e Termo de Ciência em fls. 51/54 na origem, em que Franqueadora informou ao agravante seus Franqueados, Gustavo Henrique de Moraes Concon e Anna Carolina Nascimento Marson, ora agravada.

Outrossim, restou comprovado que em 24/11/2024 ocorreu o distrato da Franqueadora com o primeiro franqueado (Gustavo Henrique), com a anuência da agravada (fls. 55/58 na origem), que passou a ser a única franqueada responsável pela unidade instalada dentro do condomínio agravante.

Ademais, restou comprovado pelas contranotificações em fls. 22/28 e 34/39 na origem, que as reclamações apresentadas pelo agravante poderiam ensejar a substituição do franqueado, e não a rescisão do contrato pactuado entre o agravante e a Franqueadora, que se encontra plenamente vigente, além de ter sido comunicada a substituição do franqueado.

Não obstante, foi informado nas referidas contranotificações que os documentos solicitados pelo agravante (alvará de funcionamento), e a constatação de produtos vencidos, deveriam ser reportados aos próprios franqueados, e não à Franqueadora, sendo que, inclusive, as notificações indicadas em fls. 298/301, 303/306, 308/312 e 314/316 na origem, foram enviadas para o antigo endereço da Franqueadora, conforme comprovado em fl. 36 na origem.

Dessa forma, restando incontroverso que o agravante restringiu o acesso aos funcionários de reposição e a entrega de mercadorias no estabelecimento a ser administrado pela agravada, bem como que existe controvérsia acerca da efetiva rescisão do contrato pactuado entre o agravante e a Franqueadora, além do próprio agravante admitir que existem novos funcionários em treinamento para substituição do Franqueado, que será assumido exclusivamente pela agravada, conforme informado em fls. 55/58 na origem, resta evidente o preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC, que autorizam a concessão da tutela de urgência pleiteada, a fim de determinar o restabelecimento do acesso dos fornecedores e repositores dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

produtos comercializados pela agravada nas dependências do condomínio agravante.

Portanto, em juízo de cognição sumária, se mostra de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator