



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000379286

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000966-62.2022.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante BR SOHO PARTICIPAÇÕES S.A., são apelados HACKEL MALUF FILHO e PAULA OLIVEIRA MALUF.

ACORDAM, em 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.. Sustentaram os advogados João Claudio Marcondes, OAB/SP 297.616 e Thalita Maria de Souza, OAB/SP 307.819.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente sem voto), RUI CASCALDI E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 16 de abril de 2025

J.B. PAULA LIMA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000966-62.2022.8.26.0296-

Comarca: Jaguariúna (2ª Vara)

Apelante: BR Soho Participações S.A.

Apelados: Hackel Maluf Filho e outro

Voto nº 30.957

CONTRATO EMPRESARIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE ABATIMENTO NO PREÇO DO NEGÓCIO. SOCIEDADE EMPRESARIAL E IMÓVEL. ÁREA VERDE AVERBADA NA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO DOLOSA E AUSÊNCIA DE BOA-FÉ DOS VENDEDORES. NEGÓCIO EMPRESARIAL. AUTONOMIA DA VONTADE E LIBERDADE CONTRATUAL. DEVER DE INFORMAÇÃO CONVIVE COM O ÔNUS DA AUTOINFORMAÇÃO. IMPERIOSA DUE DILIGENCE. ÔNUS IMOBILIÁRIO IMPOSTO POR LEI MUNICIPAL. DE 2010. PRESUNÇÃO DE CONHECIMENTO. LINDB. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL MANTIDA. SALDO DEVEDOR E ATUALIZAÇÃO DE VALORES PELA TUTELA PROVISÓRIA. SEDE PROPRIA. HONORÁRIA BEM ESTABELECIDADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Contrato empresarial. Obrigação de fazer c/c pedido de abatimento no preço do negócio. Sociedade empresarial e imóvel. Área verde averbada na matrícula imobiliária. Imposição de lei municipal de 2010. Alegação de omissão dolosa e ausência de boa-fé. Negócio empresarial. Autonomia da vontade e liberdade contratual. O empresário deve conhecer o que contrata. O dever de informação convive em paralelo com o ônus da autoinformação. Imperiosa a due diligence. Ônus imobiliário imposto por lei. Presunção de conhecimento. Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro. Improcedência do pedido principal mantida. Saldo devedor e atualização de valores pela tutela provisória, a serem dirimidos em sede própria. Honorária bem fixada. Recurso provido em parte.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A sentença de fls. 1.462/1.477, de relatório adotado, julgou improcedente o pedido inicial e parcialmente procedente o pleito reconvenicional para condenar a autora-reconvinda a pagar aos réus-reconvintes as parcelas vencidas do contrato celebrado, atualizadas, bem como para condená-la a devolver os valores por eles pagos para registro da transação celebrada junto à matrícula do imóvel negociado.

Recorreu a autora-reconvinda alegando, em síntese, direito ao abatimento de parte do preço do imóvel; inaplicabilidade de Lei Municipal nº 08/2010 na situação; ausência de referência da área verde no projeto dos apelados; concessão de alvará para construção pela municipalidade; ausência de informação sobre antigo inquérito civil cobrando reserva de área verde; presunção de legitimidade dos atos administrativos; conhecimento da alteração do projeto apenas em 2009; ressalvas na escritura imobiliária; prejuízo suportado com a restrição em parte do imóvel; impossibilidade de construir o cemitério na área livre; exigibilidade da multa contratual; não incidência de juros desde a tutela antecipada; e reforma da questão sucumbencial.

Contrarrazões.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

As partes celebraram contrato de venda e compra de sociedade empresarial (crematório e velório precariamente instalados) e o imóvel em que localizados (30.750 metros quadrados) em setembro de 2020. Alegou a autora omissão de informações pelos réus, como a assunção da obrigação não cumprida, perante a Prefeitura, de providenciar pavimentação asfáltica em determinado local, com o intuito de aprovação do projeto do negócio por eles apresentado junto à Municipalidade. Alegou também configuração do terreno diversa da constante na matrícula imobiliária, tendo os réus registrado área *non aedificandi* após a venda para o fim de obtenção da licença de ocupação, o que impossibilita a implantação de cemitério.

Pediu a autora o restabelecimento do equilíbrio contratual com o abatimento do preço do negócio, além da condenação dos réus à obrigação de fazer consistente na pavimentação asfáltica prometida, vinculada ao alvará que acabou não sendo deferido pela falta dos apelados.

Os réus foram citados, apresentaram defesa negando os fatos, e ofertaram reconvenção, sustentando valor incontroverso devido pela autora, multa compensatória contratual e despesas com o registro do imóvel pela transferência à autora.

Ao cabo da etapa probatória, adveio a sentença que reconheceu supervenientemente prejudicado o pedido referente à pavimentação asfáltica e improcedente o pedido de abatimento do preço avençado.

Com efeito, é de ser mantida a bem lançada sentença,

com ligeira modificação quanto à liquidação.

Isso porque constou da inicial que o negócio celebrado entre as partes foi firmado sem as prévias licenças, mormente de ocupação do crematório e do velório existentes no local, embora de forma precária. Constou, também, o início do processo administrativo para concessão da licença de ocupação pelo corréu no dia da celebração do ajuste (fls. 08, item 37).

Ao adquirir tão específico e vultuoso empreendimento sem as devidas licenças, a autora acabou por assumir o risco de suportar eventuais exigências administrativas, e, a agravar a situação, legais, sobre as quais não procurou conhecer previamente.

Observo a afirmação constante da inicial, de conhecimento da obrigação de pavimentação asfáltica assumida pelo corréu apenas quando *“[...] teve que diligenciar junto à prefeitura para checar o motivo da demora na obtenção do habite-se da obra”* (fls. 08, item 36).

Tal afirmação indica não ter a autora diligenciado previamente junto à Municipalidade local com o intuito de conhecer a situação do negócio e do imóvel e mais, para prevenir-se das referidas exigências administrativas e legais que enfrentaria para desenvolver a atividade empresarial pretendida e não conhecida, neófito no assunto como declarou a fl. 03.

Tenho reiteradamente consignado que em contratos de natureza empresarial os vícios de consentimento e a boa-fé objetiva devem

ser avaliados *cum grano salis*, pois é da essência do ramo comercial o risco e a especulação, esperando-se uma certa dose de malícia, que não é má fé. Além disso, nessa espécie da contratação devem os agentes, previamente vinculados ao mercado, conhecer o negócio assumido e todas as circunstâncias que o cercam, mormente aquelas informações passíveis de serem obtidas *sponte propria*.

Explica a Professora da Arcadas *Paula Forgioni* sobre o *agente econômico* que atua no mercado: **“Por conta da adoção do padrão de comportamento do homem ativo e probo, ou dos 'comerciantes cordatos', o ordenamento jurídico autoriza a pressuposição de que o agente econômico, de forma prudente e sensata, avaliou os riscos da operação e, lançando mão de sua liberdade econômica, vinculou-se. O sistema supõe que, naquele momento, o mercador entendeu que o contrato ser-lhe-ia vantajoso; essa expectativa pode até restar frustrada – e aí reside o *risco* do negócio. O agente econômico é caracterizado por uma 'esperteza própria' que lhe faz atilado, capaz de atuar no mercado”** (“Contratos Empresariais” – Teoria e Aplicação. 2ª d., Revista dos Tribunais, 2016, p. 119).

Sobre a boa-fé objetiva, erigida como verdadeiro vetor do ordenamento privado, regulando condutas, inclusive na esfera empresarial, implica em deveres a ambos os agentes já na fase da pré-contratualidade, durante as tratativas (art. 422/CC), etapa em que os *players* devem atuar com o fim de alcançar uma boa contratação, mormente na busca de todas as informações imprescindíveis ao negócio, sejam aquelas que

somente o outro contratante pode ofertar, sejam aquelas hauridas pelo esforço próprio.

Assim, a parte tem direito de exigir do outro negociante as informações que somente ele pode prestar, mas também deve se desincumbir de seu ônus de autoinformação. Nesse sentido é a lição da professora da Universidade Estadual do Rio de Janeiro *Aline de Miranda Valverde Terra*, embora em artigo sobre o contrato de franquia, mas que tem aplicação aos contratos em geral: **“Como se nota, o dever de informação convive com o ônus de autoinformação, expressão do dever geral de diligência que a todos incumbe para tutela e promoção de interesses próprios”**. E conclui, de forma percuciente: **“[...] se é possível ao agente obter a informação adotando esforços razoáveis e padrão médio de diligência, mas não o faz, suportará as consequências adversas da sua condita negligente”** (O franqueador tem o dever de informar previamente o candidato a franqueado sobre os custos da arbitragem? AGIRE|Direito Privado em Ação, n.º 95, 2023. Disponível em: <<https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire95>>. Acesso em 14.12.2023).

Entre essas providências, aliás, situa-se a *due diligence*: ao adquirir negócios, sobretudo de monta, como o ora tratado, cabe ao adquirente investigar a situação do fundo de comércio, analisar documentos, livros e contabilidade em geral, diligenciar repartições públicas, investigar e perquirir sobre tudo que envolve o contrato, por isso não tem cabimento a alegação de engano ou ludíbrio em caso de a parte não providenciar os

devidos cuidados e informações prévios, que eram de sua plena responsabilidade.

Sobre a importância da *due diligence*, explica *Sérgio Botrel*: “Esse procedimento investigativo, identificado como *due diligence*, tem como principais objetivos obter a melhor compreensão possível do negócio a ser adquirido ou 'combinado'; aumentar a possibilidade de uma escolha acertada; possibilitar ajustes no preço; realizar uma avaliação dos riscos da operação e do negócio; e reduzir a exposição do vendedor a eventuais reclamações do comprador, em caso de venda de ativos empresariais ou participações societárias” (“Fusões e Aquisições”. 3ª ed., Ed. Saraiva, 2014, p. 57).

Vale acrescentar que a *due diligence* integra o amplo conceito do *dever de informação*, a ser observado pelos contratantes na fase de formação do negócio jurídico, como já dito, consistente, assim, numa via de mão dupla, porque o dever de fornecer a informação de um dos agentes convive *pari passu* com o ônus de autoinformação do outro agente.

Daí não ter envergadura para configurar vício de consentimento, ou falta de boa-fé objetiva pelos réus, a alegação da autora de que desconhecia Lei Municipal de 2010, exigindo preservação de área verde sobre o imóvel adquirido. Além da presunção de conhecimento que carrega o ato legislativo (art. 3º, LINDB), o ônus estava averbado à matrícula do terreno e integrava o amplo espectro do ônus da autoinformação cabente à parte que pretendia adquirir o imóvel para nele instalar o cemitério, em conjunto com a sociedade empresarial exploradora do crematório e do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

velório, também adquirida.

A sentença assim também consignou: **“Impende ressaltar, nesse ponto, que, uma vez que a autora resolveu adquirir um imóvel e uma empresa para exploração da atividade de cremação, empregando recursos milionários na aquisição, a ela competia diligenciar perante todos os órgãos competentes para se certificar de eventuais exigências para execução de seu intento, inclusive à luz da legislação do local do empreendimento, não podendo agora querer revisar o contrato sob a alegação de que fora ludibriada por omissão dolosa dos réus”**.

E não aproveita à autora a alegação de que o ônus ambiental adveio de recomendação do *Parquet*, em inquérito civil ocultado pelo réu, instaurado em 2008, pois a providência se deveu justamente pela superveniência da referida Lei Municipal nº 008/2010, que regulamentou o *Código de Obras e Edificações do Município de Santo Antonio de Posse*.

Nesse ponto, aliás, bem anotou a sentença:

“Com efeito, a referida exigência apresentada pelo poder público teve por fundamento recomendação do Ministério Público emitida em inquérito civil, mas, acima de tudo, disposição legal municipal.

A Lei Complementar nº 008/2010, que

dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santo Antônio de Posse, estabeleceu, ao permitir a construção de crematórios na cidade, que, associadas aos crematórios, deverão existir áreas verdes ao seu redor, com área mínima de 20.000,00m² (fls. 140).

Tal exigência legal, ao que parece, não encontrava correspondente na Lei Municipal nº 741, de 1974, que foi utilizada na aprovação da construção comercial do imóvel no ano de 2009, quando o requerido deu início à realização das obras do crematório, como bem salientado pelo perito judicial às fls. 1290.

Destarte, não obstante a exigência tenha constado do inquérito civil, há que se concluir que, enquanto a empresa esteve sob a responsabilidade do requerido, não tinha ele o interesse/dever de pôr em prática o projeto de reserva de área verde, já que o crematório não estava em atividade.

Tal necessidade surgiu quando da movimentação para apresentação da documentação à autora, por força do contrato,

de modo que não é possível se dizer que os requeridos tenham agido de forma furtiva, prejudicando os interesses da requerente”

Não bastasse, a sentença consignou a averbação da área verde na matrícula imobiliária com participação da autora, indicando, com sua conduta, confirmação tácita de todo o sucedido: **“Não se olvide, também, que tal questão referente à reserva de área verde foi discutido entre as partes em notificações e contra-notificações extrajudiciais expedidas e em reuniões realizadas (fls. 260 e seguintes) e, não obstante, a autora assinou a escritura pública de fls. 268-269, concretizando em definitivo a negociação feita com os réus, o que permite concluir que sua conduta de pleitear a revisão contratual em Juízo, após a ratificação formal do negócio, não se pauta na boa-fé que deve reger tais relações”**.

Quanto ao mais, observou o Douto Julgador: **“Por sua vez, no que tange à alegação contida na inicial de que a modificação da constituição da área adquirida causou-lhe prejuízos, já que pretendia construir um cemitério vertical no local, verifico que tal questão não foi mencionada de forma expressa no contrato de compra e venda firmado entre as partes. E, ainda que tenha sido mencionada informalmente nas tratativas havidas entre as partes, não há prova nos autos de que tal possibilidade de aproveitamento do imóvel foi tida como motivo relevante para a sua aquisição e muito menos como determinante para a realização do negócio jurídico na forma em que concretizado”**.

E acrescentou, no aproveitamento da prova técnico-pericial produzida nos autos, a respeito da viabilidade de instalação do cemitério no local:

“Ademais, ao ser questionado expressamente se no local seria possível a edificação de um cemitério vertical sem precisar remover os diversos itens complementares às dependências do crematório e sem interferir em elementos subterrâneos do imóvel, destacou, de forma prudente, até mesmo porque tal questão fugia do escopo da perícia realizada, que, tal possibilidade, embora exista, necessita de análise e estudo técnico amplo e adequado, verificando todas as interferências obras existentes, principalmente as subterrâneas (fls. 1077).

Posteriormente, frente à insistência da autora de que o seu questionamento não havia sido respondido adequadamente, ainda consignou o auxiliar da justiça que seria possível a construção, mas com a necessidade de intervenções e obras de adequação, que, em princípio, seriam de baixa complexidade (fls. 1346).

[...]

De qualquer forma, como já mencionado anteriormente, tal discussão sequer é de crucial importância para o processo, visto que não constou do contrato que a construção do cemitério seria um dos objetivos principais da requerente quando se propôs a adquirir o imóvel e a empresa Eco Parque, conforme já destacado anteriormente”

Tem-se, assim, que a sentença deliberou com acerto a controvérsia ao julgar improcedente o pedido principal e parcialmente o reconvenicional e é de ser mantida.

Por fim, a questão envolvendo saldo devedor e correção de valores pela concessão de tutela provisória de urgência incidental deve ser dirimida eventualmente na execução, por isso não perdura a deliberação judicial atacada nesse específico ponto.

Lado outro, a sucumbência foi bem direcionada à autora-reconvinda, autorizando o artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a imputação da integralidade das custas, das despesas e da honorária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

advocatícia sucumbencial à parte que sucumbiu na quase totalidade de seus pedidos.

Entretanto, novamente aplicando-se o artigo em tela já que o acolhimento recursal foi mínimo, é de ser majorado o percentual devido pela autora para 12%, a incidir sobre os indexadores estabelecidos no dispositivo da sentença.

Pelo exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos explicitados.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —