



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399276

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006070-82.2023.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante ONE O NOSSO EMPORIO LTDA, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA ITALIANA.

ACORDAM, em 28ª 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APEL. N° 1006070-82.2023.8.26.0269

COMARCA: ITAPETININGA (3ª VC)

APTE: ONE O NOSSO EMPÓRIO LTDA

APDO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA ITALIANA

JD 1º GRAU: MIGUEL ALEXANDRE CORREA FRANCA

VOTO N° 55.391

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. CESSÃO DE USO DE ESPAÇO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. COBRANÇA E OBRIGAÇÃO DE FAZER. Decisão rejeitando os embargos de declaração, opostos pela ré, ora apelante, que atendeu os requisitos legais, não havendo que se falar em nulidade. Julgado que se ateve aos pleitos da apelada, não desbordando dos limites da demanda. Descumprimento contratual pela apelante em relação ao fornecimento de documentos contábeis, necessários ao cálculo do valor devido pelo uso do espaço, que independe da interpelação da apelada. Infração contratual que enseja a aplicação da multa prevista no ajuste. Inteligência dos princípios do pacta sunt servanda e da boa-fé contratual. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **ONE O NOSSO EMPÓRIO LTDA** nos autos da ação declaratória de rescisão contratual c. c. cobrança e obrigação de fazer que lhe move **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA ITALIANA**, com pedido julgado parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 267/270, cujo relatório se adota, e improcedente a reconvenção, para o fim de declarar

rescindido o contrato firmado entre as partes; condenar a ré ao pagamento da multa contratual no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), com atualização monetária desde a data da notificação e com juros de mora de um por cento (1%) ao mês a partir da citação; determinar à ré exibir os documentos contábeis do período que utilizou o ponto comercial cedido pelo autor, no prazo de trinta (30) dias, sob pena de multa diária de R\$100,00 (cem reais).

Ante a sucumbência mínima do autor, a ré foi condenada ao pagamento das despesas processuais e verba honorária de R\$1.000,00 (um mil reais), na demanda principal e R\$500,00 (quinhentos reais) na lide reconventional.

Os embargos de declaração opostos pela ré às fls. 272/275, foram rejeitados pela decisão de fls. 276.

Sustentou a ré, ora apelante, em resumo, que a decisão que apreciou seus embargos de declaração é nula, ante sua generalidade; que não lhe foi exigida a apresentação de nenhum documento contábil; que a multa contratual é indevida e, ainda, não foi expressamente requerida; que a ausência de "termo de aceite" na forma pactuada implica a inexigibilidade de parte dos valores devidos pela cessão debatida nos autos; que o autor não cumpriu suas obrigações contratuais; que a r. sentença deve ser reformada.

Foram oferecidas contrarrazões, com pleitos de desprovimento dos recursos.

É o relatório.

A asserção de nulidade da decisão que rejeitou os embargos não encontra acolhida, pois em não havendo os requisitos legais na peça de embargos, abarcando os pontos permitidores da oposição, não há como discorrer de modo a justificar a rejeição. Tendo a decisão concluído pela falta de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, é o quanto basta para legitimidade ao *decisum*.

De outra banda, tampouco há de se falar em sentença *ultra petita* quanto à multa contratual, tendo em vista que a apelada manifestou sua pretensão e foi estritamente observado o princípio da congruência quando da prolação do julgado, que é objeto do recurso de apelação.

No mais, ao que se tem, as partes firmaram em 05 de outubro de 2022, contrato particular de cessão de uso de área pelo período de doze (12) meses, comprometendo-se a apelante ao pagamento de três por cento (3%) do faturamento bruto mensal da loja de conveniências e dos encargos atrelados à sua atividade empresária.

Argumentando a apelada que a apelante inadimpliu suas obrigações contratuais ao não informar por documentos contábeis seu faturamento e não quitar as contas de consumo pelo uso do local, ajuizou esta demanda pretendendo a apresentação dos documentos atinentes ao fluxo de compras, bem como a rescisão do contrato com incidência de multa e a cobrança dos encargos moratórios pelo pagamento em atraso das quantias devidas.

Pois bem, não se perca de vista que o princípio da força obrigatória (*pacta sunt servanda*) se faz presente no direito contratual a fim de assegurar a credibilidade dos acordos e, embora se submeta ao princípio da relatividade dos contratos, não se constitui em letra morta.

No caso em estudo, as partes ajustaram, pela cessão de uso de espaço, o pagamento de três por cento (3%) do faturamento mensal bruto da loja de conveniências administrada pela apelante, a ser "apurado, até o dia 15 do mês subsequente ao vencido, mediante análise dos documentos contábeis da loja de conveniência 'One – O nosso empório', em ato que se procederá na presença dos representantes legais das partes" e, ainda, "mensalmente, após análise dos documentos contábeis, na mesma data, as partes assinarão termo de aceite demonstrando estar plenamente de acordo com os valores apurados", inclusive, assumiu a apelante a responsabilidade pelo "pagamento de todos os encargos a que derem origem e que sejam concernentes ao exercício da atividade comercial na área ora cedida, tais como fiscais, trabalhistas, previdenciários, etc., inclusive, consumo de água, energia elétrica, gás" (clausula 2ª, parágrafo primeiro, segundo e terceiro e cláusula 3ª).

No caso de descumprimento da avença, por força da cláusula 21ª "A parte impedida de adimplir o contrato em função de um evento de força maior deverá notificar a outra, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contados a partir do início

do evento, para que possa alegá-lo em seu favor.
PARÁGRAFO ÚNICO – A falha em notificar no prazo assinalado será interpretada, para todos os fins, como inadimplemento contratual, aplicando-se, automaticamente, todas as consequências legais ou contratuais, para essa hipótese, inclusive, não limitando, vencimento antecipado do contrato, possibilitando às partes, caso assim se manifestem, considerar rescindido aplicando-se a multa prevista na cláusula 17ª” (cláusula 21).

Válido anotar, ainda, a previsão da multa por descumprimento contratual no valor de R\$3.000,00 (três mil reais) – cláusula 22ª.

A inicial veio acompanhada das notificações de fls. 49/54, de iniciativa da apelada, questionando a falta de apresentação dos documentos contábeis, necessários a apurar o valor devido pela apelante em razão do uso do espaço que lhe foi cedido.

Ao contrário, a apelante ciente de todos os termos contratuais, nada trouxe aos autos a revelar que ao menos tentou e foi impedida de apresentar tal documentação, ônus que lhe competia (CPC, art. 373, II), tampouco comprovou ter quitado os valores na forma ajustada.

Pelo que se verifica dos autos, o negócio jurídico *sub judice* foi firmado em termos claros, objetivos, não havendo qualquer vício que os macule, e foram aceitos livremente pela apelante.

Ademais, nenhuma obrigação assumiu a apelada de somente com a sua interpelação obter os

documentos contábeis.

Por tais razões, era mesmo o caso de se reconhecer o inadimplemento contratual a dar suporte à pretensão inicial de exigir a apresentação de documentos, rescindir o contrato e exigir a multa por infração contratual.

Destarte, tem-se que a r. sentença deu correta solução à lide, devendo prevalecer por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Alfim, tendo em vista a necessidade de fixação de remuneração pelo trabalho adicional realizado pelo patrono da apelada na fase recursal e observados os parâmetros legais, com espeque no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a verba honorária devida pela apelante na lide principal é majorada em R\$500,00 (quinhentos reais), totalizando R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais).

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR