



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005040-24.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que são apelantes JANE OFELIA CORREA e MARIA APARECIDA AGUILHAR, são apelados VALTER ZANGRANDE e VERA ALICE APARECIDA DA SILVA ZANGRANDE.

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 sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÉRGIO SHIMURA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32662

Apelação n. 1005040-24.2023.8.26.0071

Comarca: BAURU (6ª VARA CÍVEL)

Rés apelantes: JANE OFÉLIA CORREA E OUTRA

Autores apelados: VALTER ZANGRANDE E OUTRA

Juiz: Dr. André Luis Bicalho Buchignani

EMENTA: DIREITO EMPRESARIAL. TRESPASSE. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL, REINTEGRAÇÃO DE POSSE E REEMBOLSO DE VALORES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DAS RÉS. DESPROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação proposta pelos alienantes VALTER ZANGRANDE e VERA ALICE APARECIDA DA SILVA ZANGRANDE contra JANE OFÉLIA CORREA e MARIA APARECIDA AGUILHAR, visando à rescisão de contrato de trespasse, reintegração de posse e reembolso de despesas. Alegação de inadimplemento do contrato de trespasse e das obrigações locatícias do imóvel do estabelecimento comercial (pousada).

II. Questão em Discussão

Discute-se: (i) a ilegitimidade passiva da ré Maria Aparecida; (ii) a existência e a validade do contrato de trespasse; e (iii) a obscuridade na condenação à restituição e ao ressarcimento de valores.

III. Razões de Decidir

O contrato verbal de trespasse é válido, não havendo exigência legal de forma

escrita. A averbação no registro mercantil é requisito necessário para que o trespasse produza efeitos perante terceiros (art. 1.144, CC), e não em face dos contratantes. Rés (adquirentes) que, cientes da condição do estabelecimento comercial (pousada), assumiram o risco do negócio, o qual deve ser respeitado e observado (art. 421-A, II, CC).

A corré Maria Aparecida participou do negócio, assumindo a posição de compradora, juntamente com a corré JANE, para a aquisição do estabelecimento comercial. Inexistência de prova acerca da alegação de que entre as rés havia somente uma relação de mútuo.

Não há obscuridade na sentença quanto à condenação das rés à restituição e ao ressarcimento de valores, sendo a primeira referente aos aluguéis pagos pelos autores e o segundo aos aluguéis inadimplidos até a retomada do imóvel.

IV. Dispositivo
Recurso desprovido.

Trata-se de ação proposta por VALTER ZANGRANDE e VERA ALICE APARECIDA DA SILVA ZANGRANDE contra JANE OFÉLIA CORREA e MARIA APARECIDA AGUILHAR, objetivando a rescisão de contrato de trespasse, a reintegração na posse do imóvel do estabelecimento comercial e o reembolso de valores despendidos com as despesas do estabelecimento comercial.

Narram os autores que, em fevereiro de 2022, a

autora VERA celebrou com a ré JANE contrato verbal de trespasse de estabelecimento comercial, ajustando o pagamento do preço em R\$ 10.000,00, tendo sido entregue à ré as chaves do imóvel situado na Rua Joaquim Fidelis, n.º 7-86, Vila Cidade Universitária, Bauru-SP, em 08/03/2022, o qual a ré se comprometeu a regularizar a titularidade da locação junto à imobiliária PORTO.

Afirmam que, em 08/03/2022, a ré JANE efetuou o pagamento parcial do preço do trespasse, no valor de R\$ 2.400,00, e informou que a ré MARIA APARECIDA efetuará o pagamento do restante; que a ré JANE mencionou que a ré MARIA APARECIDA seria a sua sócia no negócio e a fiadora da locação, embora não tenham comparecido na imobiliária para a transferência do ponto.

Dizem que, após se instalar no imóvel, a ré deixou de responder à autora VERA, não adimpliu o preço ajustado no trespasse do fundo comercial nem alterou a titularidade da locação do imóvel na imobiliária; que, em razão do inadimplemento das rés, continuaram a pagar os aluguéis do imóvel do estabelecimento comercial, por conta do receio de negativação de seus nomes; e que diversos bens móveis que guarneciam o imóvel foram vendidos pelas rés.

Alegam que alugaram o imóvel em que funcionava a pousada adquirida pelas rés, pelo período de 20/08/2020 a 19/08/2021, tendo sido prorrogado automaticamente, com o custo mensal de R\$ 3.000,00, acrescido de IPTU e taxas, com vencimento no dia 20 de cada mês, com reajustes anuais; que, em razão da alteração da data do

vencimento, a pedido das rés, foi acertado o pagamento adicional de 10 parcelas de R\$ 168,50, que deveriam ser pagas com os alugueis; e que, como não houve a transferência da titularidade, tiveram que arcar com os alugueis de março a julho de 2022, totalizando a quantia de R\$ 18.275,00.

Afirmam que respondem ação de despejo, em razão do inadimplemento dos alugueis desde agosto de 2022; que não sabem se as rés vêm adimplido as contas básicas de manutenção do imóvel; que a notificação das rés não condiz com a verdade, já que houve a celebração de contrato de trespasse, e não de relação de emprego; que tiveram prejuízos com o pagamento dos alugueis que não foram adimplidos pelas rés e deixaram de auferir lucros mensais, de aproximadamente R\$ 15.000,00, com o estabelecimento alienado.

Por tais razões, ajuizaram a presente ação, objetivando a rescisão do contrato verbal de trespasse; a reintegração da posse do imóvel do estabelecimento comercial; a condenação das rés ao pagamento de R\$ 18.275,00, relativamente aos alugueis que adimpliram, com o abatimento da quantia de R\$ 2.400,00; e a condenação das rés aos danos materiais a serem apurados em liquidação de sentença, incluindo alugueis, contas de manutenção e de depreciação do imóvel locado.

Protestaram pela concessão de tutela provisória de urgência (fls. 01/17).

O pedido de tutela provisória de urgência foi indeferido (fls. 68/69).

Os autores opuseram embargos de declaração (fls. 74/77), os quais foram rejeitados (fls. 78/79).

As rés apresentaram contestação, arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da ré MARIA APARECIDA, e, no mérito, pugnaram pela improcedência da ação, sustentando, em resumo, que o objeto da presente ação diz respeito a pousada sem nome, sem CNPJ e alvará de funcionamento, localizada na Rua Joaquim Fidelis, sendo uma residência que aluga quartos.

Afirmam que a autora VERA ofereceu emprego na pousada PRIMAVERA, com o recebimento de 40% dos lucros, o que foi aceito pela ré JANE; e que, após, a autora VERA ofereceu o arrendamento da pousada localizada na Rua Joaquim Fidelis, tendo a ré JANE aceitado pagar o valor de R\$ 10.000,00, considerando a falta de estrutura e de itens básicos no estabelecimento.

Afirmam que a ré JANE passaria a trabalhar na Pousada Primavera e moraria com sua mãe na outra pousada, de modo que, com o salário obtido na primeira pousada, estruturaria a segunda para locação dos quartos; que, como não possuía renda própria, a ré JANE ofereceu a ré MARIA APARECIA emprego na Pousada arrendada, tendo a segunda emprestado a quantia de R\$ 2.400,00 à primeira, que foi utilizada para pagar a autora, em 08/03/2022.

Alegam, no entanto, que a autora alterou o início do trabalho da ré JANE para o dia 01/05/2022, mês em que faleceu a sua mãe; que, posteriormente, a autora informou que não

precisava da ré para o trabalho na Pousada Primavera; e que a ré JANE tentou rescindir o contrato de locação, uma vez que não tinha renda para arcar com o aluguel no valor de R\$ 3.000,00, mas lhe foi imposto que a devolução do imóvel no estado em que se encontrava no início da locação, mas não tinha condições para arcar com os custos da entrega do bem.

Afirmam que a ré JANE ficou no imóvel e passou a locar os quartos, para sobreviver; que a pousada não possui regularização formal perante os órgãos públicos, o que impossibilita a inserção de placas e propagandas para atrair clientes; que, nos meses de abril e maio de 2002, a ré JANE efetuou o pagamento da quantia de R\$ 3.300,00 à autora; que os bens que guarneciam o imóvel eram velhos e a cozinha não tinham utensílios básicos para o funcionamento da pousada; que não haviam chaves suficientes para alugar os quartos; que o inventário das autoras é desconhecido, não servindo o documento apresentado pelos autores como prova; e que os autores não comprovaram as suas alegações.

Defendem, ainda, que a ré JANE fez reparos no imóvel, comprou itens básicos e que não adimpliu o valor acordado, pois a autora VERA descumpriu o contrato de trabalho que lhe foi proposto.

Argumentam, por fim, que a alegação de lucros cessantes é inverídica, uma vez que a pousada não estava em funcionamento quando a ré JANE ingressou no imóvel; e que não houve a celebração de trespasse, visto que, além de o negócio exigir contrato escrito, registro e publicação na imprensa oficial, o

estabelecimento não existe formalmente ou informalmente (fls. 84/91).

Os autores apresentaram réplica à contestação (fls. 147/158).

Sobreveio informação de provimento de recurso de agravo de instrumento, deferindo a tutela antecipada consistente na reintegração de posse do imóvel em favor dos autores (fls. 167/168)

Intimados para especificar provas (fls. 169/170), as partes se manifestaram a fls. 173/174 e 180.

Os autores requereram a expedição de mandado de constatação, em sede de tutela provisória de urgência (fls. 214).

Saneado o feito, foi designada audiência de instrumento e julgamento (fls. 216/217). As partes apresentaram rol de testemunhas (fls. 225/226 e 227/228).

Os autores opuseram embargos de declaração (fls. 222/224), os quais foram rejeitados (fls. 233).

Foi produzida prova oral (fls. 300/307 e 323), consistente nos depoimentos pessoais dos autores e inquirição de três testemunhas dos autores e três testemunhas da ré.

Foi indeferido o pedido de expedição de mandado de constatação (fls. 311).

Encerrada a instrução (fls. 323), as partes apresentaram razões finais escritas (fls. 324/331 e 332/335).

Sobreveio sentença de parcial procedência, cujo relatório se adota, para a resolução do contrato de trespasse, tornando definitiva a tutela antecipada de reintegração de posse, e a condenação das rés à restituição de R\$ 15.875,00 e ao ressarcimento dos locativos e obrigações *propter rem* vencidos e não pagos até a retomada do imóvel, ao fundamento de que as partes celebraram contrato verbal de trespasse do estabelecimento localizado na Rua Joaquim Fidelis, n.º 7-86, Vila Cidade Universitária, Bauru-SP, tendo as rés adquirentes inadimplido parcialmente o preço ajustado; e que os autores têm direito à restituição das despesas do estabelecimento (locativos e obrigações *propter rem*), nos termos do art. 305 do CC, e à retenção do sinal para abatimento das perdas e danos, (fls. 336/339).

As partes opuseram embargos de declaração (fls. 342/344 e 345/348), os quais foram rejeitados (fls. 349/350).

Inconformadas, as rés vêm recorrer, sustentando, em resumo, que a sentença recorrida é obscura na parte dispositiva, pois não discrimina o período dos alugueis abrangidos na condenação à restituição, podendo ocasionar a cobrança em duplicidade, em razão da condenação ao reembolso de locativos.

Alegam que a ré Maria Aparecida é parte

ilegítima, uma vez que não possui qualquer relação com os fatos narrados na ação e tampouco residiu no imóvel localizado na Rua Joaquim Fidelis.

Argumentam, ainda, que a autora VERA ofereceu trabalho à ré JANE; que a ré JANE aceitou a oferta da autora VERA de arrendamento da pousada localizada na Rua Joaquim Fidelis, tendo efetuado o pagamento de R\$ 10.000,00, uma vez que se tratava de estabelecimento pouco estruturado e com falta de itens básicos de residência; e que a ré JANE também efetuou o pagamento do valor de R\$ 2.400,00.

Afirmam que a ré JANE tentou iniciar o trabalho em 01/04/2022, mas o início foi postergado pela autora VERA; e que, em maio de 2022, a ré JANE tentou devolver o imóvel.

Argumentam que não foi celebrado trespasse entre as partes, notadamente porque o estabelecimento comercial sequer existe; e que a legislação exige o contrato escrito para a celebração de trespasse, além de registro e publicação na imprensa oficial, o que não ocorreu.

Pedem a reforma da sentença, para que a ação seja julgada improcedente.

Suscitam, por fim, o pronunciamento acerca do art. 6º da CF e do art. 373, I, do CPC (fls. 353/360).

Recurso processado e respondido (fls. 364/377).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

As rés apelantes se insurgem contra a sentença de apelação, argumentando: (i) a ilegitimidade passiva da ré MARIA APARECIDA; (ii) a inexistência de contrato de trespasse; (iii) e a obscuridade quanto à condenação ao reembolso e ao ressarcimento de valores, que pode ocasionar a duplicidade na cobrança relativamente aos aluguéis.

No que toca ao trespasse, depreende-se, pelo conjunto postulatório e probatório, que a autora VERA e a ré JANE celebraram verbalmente a compra e venda da pousada localizada na Rua Joaquim Fidelis, n.º 7-86, Vila Cidade Universitária, Bauru-SP.

Na contestação, a ré JANE reconhece que aceitou a proposta de “arrendamento” da pensão, pelo preço de R\$ 10.000,00, e que efetuou o pagamento da quantia de R\$ 2.400,00, alegando que pegou emprestado com a ré MARIA APARECIDA.

E a prova testemunhal, não impugnada, corrobora que a ré JANE passou a ser a proprietária da pousada, em funcionamento. Relevante consignar que as testemunhas Amanda e Maisa declararam que foram hóspedes da ré JANE.

Na verdade, as apelantes se apegam à forma da

celebração do contrato e à suposta precariedade do estabelecimento transferido para que seja reconhecida a inexistência ou invalidade do negócio jurídico.

Argumentam que o trespasse exige contrato escrito e o registro mercantil para ser válido e eficaz.

Entretanto, não há prescrição legal exigindo a forma escrita para a celebração de contrato de compra e venda de estabelecimento comercial, de modo que a contratação verbal é válida.

Já quanto à averbação de alienação de estabelecimento comercial no registro mercantil, a lei exige que esse requisito para a eficácia do ato perante terceiros (art. 1.144 do CC), e não para as partes contratantes.

Em relação à alegação de inexistência do estabelecimento comercial, a ré JANE, na contestação, reconhece que aceitou a proposta de arrendamento de pousada não estruturada. Além disso, a prova testemunhal deixa claro que havia sim uma pousada funcional. Se precária ou não, as rés, cientes das condições do estabelecimento que adquiriram, assumiram o risco do negócio (art. 421-A, II, CC), o qual deve ser respeitado e observado.

Dessume-se, portanto, que não há qualquer elemento fático ou jurídico apresentados pelas rés que infirme a validade e a eficácia do contrato de trespasse celebrado com as autoras.

No que toca à alegação de ilegitimidade passiva da ré MARIA APARECIDA, a defesa das apelantes não vinga.

De fato, a ré MARIA APARECIDA não participou da celebração do negócio jurídico.

No entanto, ficou demonstrado nos autos que, após a celebração do trespasse entre a autora VERA e a ré JANE, a ré MARIA APARECIDA assumiu a posição de compradora, visto que, além de ter efetuado o pagamento de parte do preço ajustado, notificou os autores, juntamente com a ré JANE, solicitando o retorno de negociações da pousada.

A notificação de fls. 41/42 não foi impugnada pelas rés, de modo que se presume a sua validade.

Quanto à quantia de R\$ 2.400,00 paga aos autores (fls. 43), defendem as rés que MARIA APARECIDA emprestou o dinheiro à JANE, não assumindo qualquer posição contratual perante os autores.

Entretanto, as rés não demonstraram que, entre elas, havia somente uma relação de mútuo, e não de reunião para adquirirem em conjunto o estabelecimento comercial dos autores

No caso, o ônus da prova recaia sobre as rés, já que a alegação de que MARIA APARECIDA era uma mera mutuante obstaría o direito dos autores (art. 373, II, do CPC).

Porém, como nada comprovaram, não há motivo para afastar a legitimidade passiva da ré MARIA APARECIDA. Ao revés, há elementos suficientes, não impugnados, que confirmam a sua participação, na posição de adquirente, no trespasse celebrado com os autores.

No mais, quanto à condenação à restituição da quantia de R\$ 15.875,00 e ao ressarcimento aos locativos e obrigações “propter rem”, não há qualquer obscuridade ou perigo de duplicidade na cobrança, como alegado pelas rés.

A restituição se refere aos aluguéis que foram pagos pelos autores (R\$ 18.275,00), nos meses de março a julho de 2022, descontado o pagamento parcial (R\$ 2.400,00) efetuado pelas rés no trespasse; e no tocante ao reembolso aos aluguéis e obrigações *propter rem* inadimplidos até a retomada do imóvel do estabelecimento comercial, que, ao que parece, ocorreu em 11/12/2023 (fls. 318/319).

Fica, portanto, mantida a r. sentença de parcial procedência.

Considerando o trabalho adicional realizado em grau recursal da parte recorrida, seus honorários advocatícios ficam majorados em 20% sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade da justiça das apelantes.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SÉRGIO SHIMURA
Relator