



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434961

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019284-35.2021.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante/apelada JÉSSICA CRISTINA RIBEIRO JOAY, é apelado/apelante CORUJA INTELIGENCIA EM SERVICOS E LOCACÕES EIRELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), ELÓI ESTEVÃO TROLY E RODOLFO PELLIZARI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MENDES PEREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 37047

Apelação nº 1019284-35.2021.8.26.0068

Apelantes: Jéssica Cristina Ribeiro Joay e Coruja Inteligência em Serviços e Locações Eireli

Apelado: G3 Comércio, Projetos e Obras Ltda.

Comarca: Barueri

Órgão julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

COMPETÊNCIA RECURSAL - Hipótese em que as partes celebraram contrato de compra e venda de quotas sociais e construção imobiliária - Discussão na ação, bem como nos feitos conexos, que versa sobre o cumprimento de obrigações e penalidades decorrentes de trespasse - Competência de uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial, às quais compete o julgamento de 'ações principais, acessórias e conexas, relativas à matéria prevista no Livro II, Parte Especial do Código Civil (artigos 966 a 1.195)' - Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça Precedentes - Recurso não conhecido, com remessa determinada a uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial deste E. Tribunal de Justiça.

Trata-se de apelações interpostas contra a r. sentença proferida às fls. 219-227, cujo dispositivo assim constou: “*JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, formulado na ação processo nº 1016812-61.2021, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, e o faço para: (i) DECLARAR rescindido o compromisso de compra e venda de estabelecimento comercial firmado pelas partes, descrito na inicial. As partes devem retornar ao estado anterior. (ii) CONDENO a autora Jessica Cristina a restituir os valores pagos pelos réus Coruja Inteligência em Serviços e Locações Ltda, Rubens de Souza e Rubens de Souza Junior, corrigidos monetariamente desde cada desembolso. Juros de mora devidos após o trânsito em julgado. (iii) CONDENO os réus Coruja Inteligência em Serviços e Locações Ltda, Rubens de Souza e Rubens de Souza Junior, a restituir o imóvel objeto do contrato, (terreno e construção imobiliária) nas mesmas condições em que recebeu, além de 100% das quotas sociais integralizadas da empresa Restaurante e Choperia J&G Joay Eireli. Em razão da procedência da ação processo nº 1014352-67.2022, ação conexa, o imóvel deverá ser restituído diretamente ao locador G3 Comércio Projetos e Obras Ltda, com o que concordou Jessica Cristina na contestação do aludido processo. As quotas sociais da empresa, por outro lado, deverão ser restituídas à Jessica Cristina. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios da parte adversa, no importe de 5% do valor da causa atualizado para cada, vedada a compensação de valores. JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, formulado na ação processo nº 1014352-67.2022.8.26.0068, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, e o faço para: (i) DECLARAR a procedência da oposição. (ii) REINTEGRAR o autor G3 Comércio Projetos e Obras Ltda na posse do imóvel objeto da locação, assim entendido o terreno e as acessões erigidas no local, devendo o sublocatário Coruja Inteligência em Serviços e Locações Ltda, devolvê-lo livre e desembaraçado, em trinta dias, sob pena de reintegração forçada. (iii)CONDENAR a ré Jessica Cristina a pagar ao autor a multa contratual prevista no contrato de locação firmado entre as partes, por*

infração ao ajuste, em quantia correspondente ao valor de três aluguéis. (iv)CONDENAR a ré Jessica Cristina em obrigação de fazer consistente na regularização das averbações da acessão erigida no imóvel locado, junto ao CRI competente, consoante cláusula contratual 7ª 'D', do contrato, inclusive deverá praticar qualquer ato junto ao cartório de registro de imóveis, ficando obrigada a entregar/assinar documento e encetar medidas necessárias para viabilizar o registro, assim como obrigada a pagar o ISS e INSS e despesas para averbação da construção, em trinta dias, sob pena de arbitramento de multa diária em caso de descumprimento a ordem judicial. Em razão da sucumbência amplamente majoritária dos réus, ficam condenados a arcar com o pagamento de metade das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios da parte adversa, no importe de 5% do valor da causa atualizado para cada, o que implica no total de 10% do valor da causa, devido como honorários aos advogados do autor. JULGO IMPROCEDENTE o pedido, formulado na ação processo nº 1019284-35.2021.8.26.0068, nos termos do art. 487, I, do CPC. Em razão da sucumbência arcará o vencido com o pagamento das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios da parte adversa, no importe de 10% do valor da causa atualizado. Revogo a tutela de urgência anteriormente concedida”.

Razões do recurso de apelação de Jéssica Cristina Ribeiro Joay às fls. 232-240 e de Coruja Inteligência em Serviços e Locações Eireli às fls. 241-262.

Foram apresentadas contrarrazões de apelação por G3 Comércio, Projetos e Obras Ltda. às fls. 385-392 e 393-400.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Trata-se de ações conexas e que foram reunidas para julgamento em conjunto.

A demanda nº 1019284-35.2021 foi ajuizada por Coruja Inteligência em Serviços e Locações Ltda em face de Jessica Cristina Ribeiro Joay e cuida de ação de interdito proibitório, pleiteando o autor a cessação da turbação da posse pela ré sobre **o comércio objeto do pacto de venda e compra** firmado entre ambos.

O processo nº 1016812-61.2021 foi ajuizado por Jessica Cristina Ribeiro Joay em face de Coruja Inteligência em Serviços e Locações Ltda, Rubens de Souza e Rubens de Souza Junior e versa sobre pedido de declaração judicial de reconhecimento de inadimplemento de pacto de **venda e compra de estabelecimento comercial** firmado entre as partes, e declaração vencimento antecipado da dívida com acréscimos legais e penalidades contratuais, ou, alternativamente, o decreto de rescisão contratual.

O feito nº 1014352-67.2022.8.26.0068 ajuizado por G3 Comércio Projetos e Obras Ltda em face de Coruja Inteligência em Serviços e Locações Ltda e Jessica Cristina Ribeiro Joay, versa sobre oposição c.c. ação declaratória, obrigação de fazer e reparação de danos materiais no qual se postula, entre outros, **a nulidade do contrato de compra e venda de estabelecimento comercial** firmado pelos réus.

Dispõe o art. 103 do Regimento Interno, que “a competência dos diversos órgãos do Tribunal firma se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la”.

Simple leitura da inicial é suficiente para inferir que a ação, bem como os feitos conexos, tem origem em “Contrato de Compra e Venda de Empresa e Construção de Edifício Comercial”, na qual se transferiu 100% (cem por cento) das quotas sociais totalmente integralizadas da empresa Restaurante e Choperia J&G Joay Eireli, bem como o percentual de 100% (cem por cento) da construção imobiliária situada na Avenida Arnaldo Rodrigues Bittencourt, esquina com Al. Dirceu Clemente – Loteamento Centro Comercial de Barueri, firmado entre as partes em 01.10.202, no valor de R\$ 892.500,00, em que se discute o descumprimento de cláusulas contratuais e a possibilidade de incidência de multa contratual.

Ante o disposto no artigo supracitado, como a discussão versa sobre o cumprimento de obrigações e penalidades avençadas em contrato de compra e venda de estabelecimento comercial, cuja matéria é regulamentada nos arts. 1.142 e 1.149 do CC, a competência para o processamento e julgamento do presente recurso é de uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial, nos termos do art. 6º da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, às quais compete o julgamento de “ações principais, acessórias e conexas, relativas à matéria prevista no Livro II, Parte Especial do Código Civil (artigos 966 a 1.195) e na Lei n. 6.404/76 (Sociedades Anônimas), bem como a propriedade industrial e concorrência desleal, tratadas especialmente na Lei n. 9.279/96, e a franquia (Lei n. 8.955/94)”.

Sobre o tema, veja-se a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“Ação monitória. Contrato de compra e venda de estabelecimento comercial. Competência recursal atribuída pelo artigo 6º da Resolução 623/2013 às Câmaras Reservadas de Direito Empresarial. Precedente do Grupo Especial. Recurso não conhecido, com ordem de remessa para redistribuição”. (TJSP; Apelação Cível 1000263-43.2022.8.26.0099; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025).

“COMPETÊNCIA RECURSAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL – Discussão sobre direitos e obrigações derivados daquele negócio jurídico – Matéria que envolve tema de competência duma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial (Resolução nº 623/2013, artigo 6º) – Recurso não conhecido, determinada redistribuição”. (TJSP; Apelação Cível 1036525-68.2023.8.26.0224; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025).

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO NÃO CONHECIDO. COMPETÊNCIA RECURSAL. CONTRATO DE TRESPASSE. Ação que tem como objeto suposto descumprimento de cláusulas de “contrato de venda e compra de estabelecimento comercial” (fls. 22/25). Demanda disciplinada pelo Livro II, Parte Especial, do Código Civil (arts. 966 a 1.195). Competência das C. Câmaras Reservadas de Direito Empresarial (art. 6º, caput da Resolução TJSP nº 623/2013). Anterior apelação julgada por esta Turma Julgadora que não formou a prevenção. Quando da distribuição da precedente apelação, as Câmaras Reservadas de Direito Empresarial já tinham sido criadas, de modo que esta Câmara não tinha competência “ratione materiae” para o conhecimento do anterior recurso e tampouco da presente apelação. Precedentes do

Grupo Especial da Seção de Direito Privado e desta C. Turma Julgadora. RECURSO NÃO CONHECIDO. DETERMINADA SUA REDISTRIBUIÇÃO” (TJSP; Apelação Cível 1008849 90.2019.8.26.0223; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2024; Data de Registro: 18/07/2024).

“COMPETÊNCIA RECURSAL – Ação de reintegração de posse cumulada com pedidos de indenização por danos materiais e morais – Sentença de improcedência – Irresignação da autora - Discussão envolvendo o estabelecimento comercial – Competência recursal das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial – Resolução n. 623/2013 (art. 6º) do Tribunal de Justiça – Precedentes – Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição”. (TJSP; Apelação Cível 1001429-89.2016.8.26.0659; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 28/06/2023; Data de Registro: 28/06/2023).

“COMPETÊNCIA RECURSAL - ESTABELECIMENTO COMERCIAL – Ação visando ao afastamento da ré do estabelecimento comercial da empresa de titularidade da autora – Reconvenção visando à prestação de contas; a depósitos mensais referentes a rendimentos supostamente de direito dos herdeiros do administrador falecido, filhos da ré; ao reconhecimento de que a titularidade da empresa era, de fato, do falecido pai da autora e dos filhos da ré; e a indenização por danos morais - Sentença de procedência do pedido principal e improcedência do pedido reconvenicional – Irresignação da ré - Discussão envolvendo o estabelecimento comercial, a titularidade e a administração da empresa – Competência recursal das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial – Resolução n. 623/2013 (art. 6º) do Tribunal de Justiça – Competência em razão da matéria, que se sobrepõe a eventual prevenção – Precedentes – Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição”. (TJSP; Apelação Cível 1023407-48.2019.8.26.0100; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023).

“Apelação cível. Compra e venda de estabelecimento comercial. Ação de rescisão e pedido de indenização por danos morais e materiais. Alegação de que não foi possível obter alvará de funcionamento do estabelecimento devido a diversas irregularidades. Sentença de procedência parcial. Competência recursal de uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial nos termos do previsto no art. 6º da Resolução n. 623/13 desta C. Corte. Resultado. Recurso não conhecido, determinada a redistribuição” (TJSP; Apelação Cível 1006499-54.2019.8.26.0248; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2023; Data de Registro: 07/02/2023).

Veja-se, ainda, julgados do Grupo Especial da Seção de Direito Privado em Conflito de Competência envolvendo o tema:

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADA EM INADIMPLENTO RELACIONADO À COMPRA E VENDA DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO SUSCITANTE. 1. Ação distribuída perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, que determinou a redistribuição a uma das Varas Empresariais e Conflitos de Arbitragem. 2. Execução de título extrajudicial pertinente a contrato de compra e venda de estabelecimento comercial. Competência atribuída pelo art. 6º, da Resolução nº 623/2013, do Órgão

Especial deste Tribunal de Justiça, alterada pela Resolução nº 920/2024. Câmaras Reservadas de Direito Empresarial que são competentes para julgar as "ações principais, acessórias e conexas, relativas à matéria prevista no Livro II, Parte Especial do Código Civil (arts. 966 a 1.195). Competência do Juízo de Direito da 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central da Comarca da Capital, suscitante". (TJSP; Conflito de competência cível 0037072-84.2024.8.26.0000; Relator (a): Jorge Quadros; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro Central Cível - 1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024).

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – AGRAVO DE INSTRUMENTO – Indeferimento de Justiça Gratuita – Rescisão contratual cumulada com devolução de quantia paga e indenização por danos morais - Ação que tem por objeto contrato de compra e venda de estabelecimento comercial - Recurso, inicialmente, distribuído à Col. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, com posterior remessa à Col. 23ª Câmara de Direito Privado – Incidência, no entanto, do art. 6º da Resolução nº 623/2013 – Precedentes deste Col. Grupo Especial, em casos análogos, a reconhecer a competência para análise da matéria por uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial - Conflito acolhido - PROCEDÊNCIA para determinar o retorno dos autos à Col. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça/SP, órgão fracionário competente para conhecer e julgar o agravo de instrumento interposto”. (TJSP; Conflito de competência cível 0036246-58.2024.8.26.0000; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Votuporanga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024).

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – APELAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL – Distribuição livre à C. 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial – Recurso não conhecido, determinada sua remessa a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado, sob o fundamento de tratar-se de competência comum das Subseções de Direito Privado as ações relativas a compromisso de compra e venda – Inadequação – Ação fundada em inadimplemento de Contrato de Alienação de Estabelecimento Comercial - Matéria prevista no art. 6º da Res. 623/13 – Precedente do C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado – Competência da Câmara suscitada declarada (C. 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial) - CONFLITO PROCEDENTE”. (TJSP; Conflito de competência cível 0019857-32.2023.8.26.0000; Relator (a): Spencer Almeida Ferreira; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024).

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. Ação de Reintegração de Posse. Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Estabelecimento Comercial. Autores que atribuem aos demandados o descumprimento do contrato que vincula as partes, atribuindo a eles o esbulho da posse do imóvel onde está localizado o estabelecimento comercial em razão de arrependimento quanto aos termos do negócio. SENTENÇA de improcedência. APELAÇÃO dos autores. RECURSO distribuído por prevenção à C. 3ª Câmara de Direito Privado, que determinou a livre redistribuição para uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial. Redistribuído o Recurso, a C. 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial rejeitou a competência e suscitou Conflito Negativo. EXAME: Ação Possessória fundada no suposto descumprimento das cláusulas previstas no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Estabelecimento Comercial firmado entre as partes, cujo objeto abrangia a aquisição do ponto

comercial, incluindo os móveis, decorações, utensílios, equipamentos e eletrodomésticos, do fundo de comércio, da clientela, da marca registrada, do domínio na Internet e das linhas telefônicas do estabelecimento. Autores que atribuem aos demandados a tentativa de retomada do estabelecimento comercial em razão de arrependimento, relatando inclusive tentativa de formalização de distrato, cuja recusa teria sido determinante para a ocorrência do esbulho possessório. Matéria que se insere na competência de umas das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial. Aplicação do artigo 6º da Resolução nº 623/2013, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019, ambas deste E. Tribunal. Anterior julgamento de Agravo de Instrumento pela Câmara suscitada que não se sobrepõe à competência absoluta em razão da matéria. Recurso anterior que, demais, foi distribuído à C. 3ª Câmara de Direito Privado após a criação das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA acolhido para declarar a competência da C. 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial para o julgamento do Recurso”. (TJSP; Conflito de competência cível 0018220-46.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2023; Data de Registro: 17/08/2023).

Desta feita, a competência para apreciar a matéria é de uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial.

É o caso, portanto, de não conhecimento do presente recurso.

MENDES PEREIRA

Relator