



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435014

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016812-61.2021.8.26.0068, 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 37215

Apelação nº 1016812-61.2021.8.26.0068

Apelante/Apelado: Jéssica Cristina Ribeiro Joay

Apelado/Apelante: Coruja Inteligencia Em Servicos e Locações Eirelli

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”.

Simples 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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