



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2026.0000133825**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009670-67.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados MARIA CLAUDIA DEZERO e LUCAS VINICIUS DEZERO DA SILVA, são apelados/apelantes SELMA UMEKO MASSUDA YOSHINO e WALTER MINORU YOSHINO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso dos réus e negaram provimento ao recurso dos autores. 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, 25 de fevereiro de 2026.

**FABIO TABOSA**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**Apelantes:** Walter Minoru Yoshino, Selma Umeko Massuda Yoshino, Maria Cláudia Dezero e Lucas Vinícius Dezero da Silva

**Apelados:** Os mesmos

**Apelação nº 1009670-67.2023.8.26.0704 – 1ª Vara Cível do F. R. Butantã (Capital)**

**Voto nº 33.828**

Societário. Cessão de quotas societárias e trespasse de estabelecimento comercial. Sociedade limitada cujo objeto social é atividade regulada pela Caixa Econômica Federal (lotérica). Demanda resolutória cumulada com pedidos indenizatórios. Causa de pedir vaga, que não indica especificamente qual a razão impeditiva da conclusão do negócio jurídico. Sugestão de falsidade dos valores constantes da planilha de faturamento fornecida pelos réus, o que motivou o pedido de fornecimento da documentação para escrutínio. Documentação alegadamente omissa, entretanto, não relacionada ao faturamento da empresa, mas sim à aprovação da transferência perante o regulador. Omissão no fornecimento, outrossim, não caracterizada, tendo os autores ido à CEF por mais de uma vez para a apresentação da documentação necessária à assinatura do termo de concessão, bem como inexistindo qualquer menção na notificação extrajudicial enviada aos réus a suposta exigência de documentos formulada pelo regulador. Alegação de prática de ato incompatível com regulamento administrativo, ademais, não demonstrada. Óbice administrativo levantado puramente em tese, sem qualquer elemento de prova que indique a sua efetiva ocorrência. Alegações e elementos de prova que indicam, na verdade, arrependimento dos autores antes da conclusão do negócio jurídico. Cláusula penal compensatória que previu perda do sinal em caso de desistência por parte dos compradores. Sentença de parcial procedência reformada em parte, para afastar a condenação dos réus à devolução do sinal, mantido apenas o decreto de resolução. Demanda parcialmente procedente, mas em menor extensão. Recurso dos réus provido para tal fim. Recurso dos autores, voltado à condenação dos réus também à multa contratual, desprovido.

**VISTOS.**

A r. sentença de fls. 264/269 julgou parcialmente procedente

demanda resolutória de contrato denominado “*compromisso de compra e venda de quotas e outras avenças*”, cumulada com pedido de restituição em dobro do sinal e de pagamento multa contratual, tendo por base estabelecimento de sociedade com objeto social correspondente a atividade regulada de lotérica, demanda de iniciativa dos compradores e fundada na alegada omissão dos vendedores-réus em fornecer a documentação prevista em contrato, bem como na prática de ato incompatível com a transferência (transferência de quota de sócio minoritário a terceiro); ponderou a MM. Juíza, para tanto, que embora a dinâmica não tenha ficado completamente esclarecida (sic), teria havido o descumprimento bilateral do contrato, de um lado caracterizado pela inércia dos autores-compradores em assinar o termo de concessão perante a Caixa Econômica Federal (órgão regulador cuja outorga seria imprescindível à conclusão do negócio, ante a natureza da atividade de lotérica) e, de outro, pela cessão da quota do sócio minoritário Lucas ao terceiro Inácio, o que seria incompatível com as restrições impostas pela circular normativa do citado órgão regulador. Em função disso, deu por rescindido (sic) o contrato, com condenação dos réus a devolver o sinal de forma simples. Por derradeiro, ante a sucumbência recíproca, determinou o rateio igualitário das custas e despesas processuais, bem como condenou cada parte no pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Apelam ambas as partes, em caráter principal.

Os réus (fls. 298/311) refutam sua condenação a devolver o sinal, argumentando ter sido o descumprimento contratual exclusivo dos autores, ao simplesmente desistirem do negócio jurídico, o que teria ficado demonstrado ao falharem por 3 (três) vezes em assinar o termo de concessão junto à Caixa Econômica Federal. Asseveram, nesse sentido, terem eles, apelantes, fornecido a documentação que lhes incumbia segundo o contrato, destacando não haver qualquer manifestação da Caixa Econômica Federal indicativa da falta de documentos, ou, ainda, da impossibilidade de conclusão do negócio jurídico. Contestam, no mais, a relevância dada à alteração contratual havida, com transferência da quota social do sócio minoritário Lucas ao terceiro Inácio, fato ocorrido mais de 100 (cem) dias após a assinatura do contrato e, de qualquer forma, não impeditivo da conclusão do negócio jurídico. Batem-se, nesses termos, pela reforma da r. sentença, com

juízo de improcedência da demanda.

Os autores (fls. 324/337), por seu turno, insistem no descumprimento exclusivo dos réus, por não ter sido fornecida a documentação prevista em contrato, salientando a incompatibilidade entre os valores constantes da planilha de faturamento fornecida e aqueles efetivamente faturados pela sociedade. Argumentam, a par disso, ter sido a conclusão do negócio jurídico obstada pela conduta dos réus, consistente na transferência da quota social do sócio minoritário Lucas ao terceiro Inácio, uma vez que novas alterações do contrato social seriam vedadas pela Circular nº 1.010 de 2023, da Caixa Econômica Federal. Batem-se, assim, pela reforma da r. sentença, com julgamento de integral procedência da demanda.

Os recursos, que são tempestivos, foram devidamente processados, com manifestação tão somente dos réus em contrarrazões (fls. 346/364).

Denegada a gratuidade postulada pelos réus em grau recursal, com determinação de imediato recolhimento do preparo, bem como determinada aos autores a complementação do valor pago a esse título, foram tais aspectos devidamente regularizados por ambas as partes (cf. fls. 374/377 e fls. 387/389).

### **É o relatório.**

Prospera tão somente o inconformismo dos réus.

Como incontroverso, as partes firmaram em março de 2023 instrumento de promessa de compra e venda de quotas de sociedade limitada que realiza atividade de lotérica (fls. 24/30), negócio jurídico por meio do qual se comprometeram os réus a alienar as quotas e o estabelecimento correspondente aos autores, mediante pagamento de sinal no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pago na assinatura do contrato, e de principal no valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), a ser pago quando da efetiva transferência de quotas sociais perante a Junta Comercial e da assinatura do termo de concessão junto à Caixa Econômica Federal (cláusula 2.1 – fls. 25/26).

O negócio ficou condicionado à aprovação da Caixa Econômica Federal, ante a natureza regulada da atividade de lotérica desempenhada

pela sociedade (cláusula 3.4 – fl. 28), comprometendo-se os vendedores a apresentar rol de documentos exigidos pelo órgão regulador para a aprovação da transferência (cláusula 3.3.6 – fl. 28).

No mais, comprometeram-se os vendedores a responder pela quitação de todo o passivo (cláusula 3.3.4 – fl. 28), bem como a apresentar, “*quando da posse da empresa do fundo de comércio*”, as certidões negativas de dívidas trabalhistas e tributárias, bem como alvará de funcionamento e cálculos rescisórios (cláusula 3.3.5 – fl. 28).

E, quanto à responsabilidade contratual em caso de desistência ou inadimplemento, constou da cláusula penal compensatória a perda do sinal ou a sua restituição em dobro, bem como o pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio jurídico, pela parte responsável (cláusula 4.5 – fl. 29).

Pois bem, ainda que se pretendesse cogitar da imposição aos réus do encargo de demonstração do cumprimento de suas obrigações, ou mesmo de um ônus natural (e legal) seu em tal sentido –, é preciso lembrar que ao ônus de provar antecede o de alegar, e que as provas (e as consequências da falta delas) têm sua pertinência, objeto e utilidade avaliados em função da matéria fática concretamente controvertida nos autos.

E, nesse sentido, é ônus das partes, sobretudo do autor da demanda, delinear em termos corretos a narrativa fática, com exposição, devidamente discriminada, dos fundamentos embasadores de sua pretensão e das circunstâncias relevantes para a compreensão desses mesmos fatos.

No entanto, se tomada a causa de pedir apresentada pelos autores, nota-se limitar-se à alegação de que, quando da visita à Caixa Econômica Federal para fornecimento da documentação necessária à assinatura do termo de concessão, ter-lhes-ia sido informado pelo gerente do banco que o faturamento real da lotérica seria inferior ao declarado pelos réus, constante da planilha de faturamento (fls. 38/39).

Tal observação teria acendido o alerta e a necessidade de escrutínio, motivando a requisição da documentação prevista em contrato que, desatendida pelos réus, teria findado por impedir a conclusão da transferência.

Vê-se, de princípio, que sequer é possível precisar o que teria impedido a conclusão do negócio, se a suspeita de falsidade e a impossibilidade de escrutínio dos valores declarados pelos réus na planilha de faturamento, ou, diferentemente, a suposta omissão destes no fornecimento da documentação necessária à aprovação perante o regulador.

De qualquer forma, atendo-se aos limites do alegado, nota-se que a documentação prevista em contrato, especificamente nas Cláusulas 3.3.3, 3.3.4 e 3.3.5, que segundo os autores teriam os réus deixado de fornecer, não diz propriamente aos “*ganhos e gastos informados na Planilha*” (o que é óbvio, uma vez que quando da assinatura da promessa de compra e venda já se espera que os réus tivessem examinado o faturamento da empresa, elemento que afeta diretamente o preço a ser pago pela aquisição de quotas), mas sim a certidões negativas e de regularidade da sociedade, bem como a documentação pessoal dos sócios, de modo a viabilizar a transferência perante a Caixa Econômica Federal.

E, quanto a essa documentação – relacionada à aprovação junto ao regulador –, não há indicativo de que tenham os autores deixado de recebê-la, antes o contrário; é incontroverso terem ido os autores por mais de uma vez à Caixa Econômica Federal para a assinatura do termo de concessão, sendo improvável, para dizer o mínimo, que ainda não a tivessem recebido.

Tal conclusão, aliás, é reforçada pela alegação dos autores na petição inicial de que teriam comparecido ao banco “*com o intuito de fornecer os documentos necessários para análise e aprovação da transferência da concessão*” (fl. 3), bem como pela notificação extrajudicial por eles enviada, que em momento algum levanta a impossibilidade de conclusão do negócio jurídico em razão de documentação faltante (fls. 46/48).

No mais, não convence o argumento de que a transferência teria sido obstada pela conduta dos réus, ao realizarem operação de cessão de quotas incompatível com o regulamento normativo da Caixa Econômica Federal.

A uma, porque o impedimento, objetivamente, sequer restou demonstrado, sendo levantado puramente em tese, sem que houvesse qualquer manifestação do banco de que a operação seria, de fato, um empecilho. A duas, porque a transferência de quotas ocorreu em 7/6/2023, antes mesmo da Circular nº

1.010/2023, cuja publicação data de 24/7/2023, não sendo clara a retroação para alcançar alterações de contrato social ocorridas antes de sua publicação. A três, porque a transferência ocorreu mais de 3 (três) meses após a assinatura do contrato, quando a conduta dos autores já denotava o seu desinteresse na conclusão do negócio jurídico.

Enfim, as contradições inerentes à causa de pedir delineada na inicial, de par com a falta de demonstração, pelos autores, de qualquer empecilho efetivo para a conclusão do negócio jurídico, imputável aos réus, sugerem ter havido, na verdade, mera desistência dos autores quanto à conclusão do negócio, fruto de arrependimento. E, sendo esse o caso, correta a perda do sinal pago em favor dos réus, que deve ser prestigiada, à luz da cláusula 4.5 do contrato (fl. 29), bem como manifestamente descabida a imposição aos réus da multa contratual, em não tendo havido qualquer descumprimento de sua parte.

Reforma-se, destarte, a r. sentença, para afastar a condenação dos réus à devolução do sinal, mantendo-se o decreto de parcial procedência da demanda, mas com acolhimento em menor escala da pretensão inicial, apenas no que diz respeito ao pedido de resolução do contrato (à míngua de oposição dos réus).

Considerado o desfecho em tela, e sobretudo a extensão dos pedidos indenizatórios desacolhidos, bem como o fato de que, a despeito da resolução acolhida, foram os próprios autores quem a ela deram causa, é de se ter por caracterizado decaimento praticamente integral dos autores, de modo que, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC, de rigor a atribuição a eles da totalidade dos encargos sucumbenciais; ficam eles, assim, condenados a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor dado à causa, devidamente corrigido desde o ajuizamento, já considerado, nesse arbitramento, o disposto no art. 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo dos réus e **nega-se provimento** ao recurso dos autores.

**FABIO TABOSA**

**Relator**