



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1137288-95.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GERSON DOS SANTOS SANTANA, é apelado CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1137288-95.2022.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Gerson dos Santos Santana

Apelado: Circuito de Compras São Paulo Spe S/A

MMª. Juíza de 1º Grau: Drª. Adriana Sachsida Garcia

VOTO Nº 10602/2024 (ESF)

APELAÇÃO – Contrato de cessão de utilização de bem imaterial em empreendimento comercial – Locação de box – Ação de resolução contratual por inadimplemento cumulada com indenização por perdas e danos – Reconvensão para a cobrança de aluguéis – Sentença de parcial procedência da pretensão inicial apenas para rescindir o contrato sem culpa da cedente-locadora e de procedência da reconvensão – Apelo do cessionário-locatário – Nulidade da sentença por cerceamento de defesa – Acolhimento – Existência de questões de fato relevantes a respeito do (in)adimplemento das obrigações contratuais da cedente-locadora que demandam dilação probatória – Sentença cassada para prolação de decisão saneadora, com fixação de pontos controvertidos de fato – Recurso PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por GERSON DOS SANTOS SANTANA, que contende com "CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE", em face da r. sentença de fls. 274/280, que julgou (i) parcialmente procedente a pretensão inicial, para rescindir o contrato de locação, condenando o apelante em 80% da verba de sucumbência e a arcar com honorários advocatícios fixados em dez por cento sobre o valor da causa, e (ii) procedente a pretensão reconvencional, para condenar o apelante ao pagamento dos alugueres devidos entre janeiro de 2023 e a data da devolução das chaves, além das verbas de sucumbência da reconvensão, com honorária arbitrada em dez por cento sobre o valor da condenação.

Razões de apelação a fls. 283/304. Sustentou o apelante que a sentença é nula por ter cerceado seu direito de produzir provas a respeito das

irregularidades apontadas nos autos, como a não implantação da infraestrutura técnica adequada ao funcionamento do empreendimento. Quanto ao mérito, aduziu que, não obstante os esforços para obtenção de clientela e a manutenção dos pagamentos dos alugueres enquanto aberta a loja, o inadimplemento das obrigações contratuais da apelada eliminaram qualquer chance do apelante ter sucesso na sua loja. Defendeu que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da apelada, sendo inadmissível que mais de 1.000 comerciantes sejam culpados pelo insucesso do empreendimento. Requereu a declaração da nulidade da sentença para que haja a instrução do feito e, no mérito, a reforma para que a pretensão inicial seja julgada procedente e, a reconvencional, improcedente.

Contrarrazões a fls. 333/355. Requereu a apelada a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso formalmente em ordem e tempestivo.

É o relatório.

O apelo demanda **PROVIMENTO**.

Trata-se de contrato que em muito se assemelha à locação de imóvel para fins comerciais, mas que também contém elementos de adesão do contratante ao empreendimento comercial gerido pela apelada, referindo-se o instrumento contratual a "cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial" (fls. 36).

Sugere o contrato que o cessionário fica autorizado a se valer da exploração do espaço denominado "Centro Popular de Compras", assim como

da imagem do empreendimento.

Prevê ainda o instrumento do contrato que "[...] o *Empreendimento será composto por boxes populares e lojas no formato de shopping center, com praça de alimentação, em que a concepção e organização física dos espaços ficará a cargo da PARTE CEDENTE, também responsável pela elaboração do layout físico, visando a melhor organização funcional do Empreendimento [...].*" (fls. 36).

Vê-se, pois, que, em razão do negócio jurídico celebrado entre as partes, a apelada assumiu obrigações para além daquelas inerentes à locação de imóvel e, sobretudo, que hipotético inadimplemento contratual desta teria potencial para inviabilizar a rentabilidade da atividade exercida pelo apelante em seu box comercial, de modo a justificar em tese o pleito de resolução contratual por inadimplemento e indenização por perdas e danos.

Assim, respeitado o entendimento do Juízo da origem, tenho que o feito não se encontra em condições de ser julgado antecipadamente, em face da pendência de questões relevantes de fato a serem dirimidas.

Nessa esteira, **CASSO** a r. sentença vergastada e determino a prolação de decisão saneadora para fixação das questões de fato, entre as quais a conformidade das instalações do empreendimento às obrigações assumidas pela apelada em contrato e a existência de condições satisfatórias de estrutura para acolhimento e atração de clientela para o interior do estabelecimento comercial em que situado o box do apelante, sem prejuízo de outras a serem estabelecidas a critério do Juízo de primeiro grau.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria

constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)