



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001844

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1133692-06.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ISABEL CRISTINA MAXIMIANO CORREIA, é apelado CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1133692-06.2022.8.26.0100

Apelante: Isabel Cristina Maximiano Correia

Apelado: Circuito de Compras São Paulo SPE S/A

Comarca: São Paulo – 34ª Vara Cível

EMENTA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BOX COMERCIAL). Ação de Rescisão do contrato de Cessão de Direitos c.c. Restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte autora. Razões recursais que possuem impugnação específica. Não ocorrência de violação ao art. 1.010, II e III, do CPC. Insucesso comercial da autora que não pode ser atribuído à requerida. Não comprovada, de forma inequívoca, a inadequação do shopping. Não demonstrou a parte autora satisfatoriamente os fatos constitutivos do seu direito, ônus que lhe competia, nos termos do art.373, inc. I, do Código de Processo Civil. Ausente abusividade na cláusula contratual que veda a restituição parcial ou total do preço pago a título de 'res sperata'. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 30.709

Trata-se de sentença prolatada pela MM Juíza de Direito, Dra. Adriana Sachsida Garcia, que julgou parcialmente procedente a “Ação de Rescisão do contrato de Cessão de Direitos c.c. Restituição de valores pagos” proposta por **ISABEL CRISTINA MAXIMIANO CORREIA** em face de **CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A** para rescindir o contrato firmado entre as

partes.

Em razão da maior sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento de 80% das verbas sucumbenciais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado.

Os embargos de declaração opostos pela autora (fls.235/239) foram rejeitados às fls. 245/247.

Apela a autora (fls. 250/258), alegando, em síntese, que a requerida não cumpriu com os critérios estabelecidos no contrato, causando inúmeros prejuízos à autora e a todos os lojistas que adquiriram boxes no primeiro e segundo andar do empreendimento “Feirinha da Madrugada”, com a promessa de que venderiam roupas nos andares superiores e que o térreo seria destinado à venda de eletroeletrônicos. Discorre que a apelada vendeu um produto e entregou outro, alterando aspectos importantes do projeto vendido, violando a boa-fé objetiva.

Afirma que as irregularidades do empreendimento ocasionaram a CPI na Assembleia Legislativa de São Paulo. Também foi instaurada ação popular na Justiça Federal iniciado em 2012, processo nº 0016425-96.2012.4.03.6100, cuja sentença foi publicada em 01/09/2017 e abarca outros processos de ação popular movidos face a apelada. Menciona outros processos federais.

Argumenta que a cláusula 2.7 do contrato

previa a possibilidade de rescisão imotivada por parte da apelada, com restituição de apenas 50% do valor pago pela apelante e, seguindo-se esta lógica, deve a apelante ter o mesmo direito, com a restituição de pelo menos 50% do valor pago, o que não foi observado na r. sentença. Diz que há entendimento de 10 a 20% de dedução, como forma compensatória pela rescisão. Afirma que não bastasse todo o prejuízo da apelante, são obrigados a perder 100% do que investiram.

Assevera que a apelada agiu com dolo e modificou de forma unilateral o contrato celebrado, o que ocasionou perda gigantesca dos valores investidos. Pleiteia a reforma para que seja determinada a devolução de, no mínimo, 50% do valor pago.

Contrarrazões às fls. 445/478, com preliminar de não conhecimento por ausência de exposição do fato e do direito, bem como das razões do pedido de reforma.

Complementado o preparo recursal às fls. 489.

É o relatório.

Trata-se de Ação de Rescisão do contrato de Cessão de Direitos c.c. Restituição de valores pagos decorrente de locação de boxes.

De início, ao contrário do alegado pela apelada, há nas razões de apelação da autora impugnação recursal específica, pois

se infere a explicitação dos elementos de fato e as razões de direito que permitem a este órgão individuar com precisão o *error in judicando* alegado, inexistindo violação ao art. 1.010, II e III, do CPC.

Narra a autora, que em 20/05/2021 firmou com a ré dois Contratos Atípicos de Promessa de Cessão de Direitos de Bens Imateriais de Empreendimento Comercial referente às lojas nº 2133 e 2134, no valor de R\$ 420.000,00 cada contrato, da seguinte forma: uma entrada em 19/05/2021, no valor de R\$ 126.000,00 e 15 parcelas de R\$ 19.600,00, tendo a primeira delas vencimento em 10/07/2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, a serem pagas por boleto bancário.

Afirma a parte autora que o empreendimento seria implantado em 12 meses a partir da assinatura e se o atraso fosse superior a 90 dias, incorria no pagamento de multa de 0,1% ao mês sobre o valor total do contrato. Aduz que a ré deixou de cumprir diversas cláusulas contratuais. Pleiteia a rescisão dos contratos por culpa exclusiva da ré, a restituição de no mínimo R\$270.900,00 e seja declarada nula a cláusula 2.7 do contrato.

Pois bem.

Pela prova trazida aos autos não há como se afirmar que a apelante foi induzida a erro por “falsas promessas” feitas pelo locador.

Ademais, evidente que em toda atividade empresarial existe o risco do negócio desde seu nascedouro e seu fracasso não pode ser imputado à ré, já que cabia à autora o estudo da viabilidade da locação.

De fato, a apelante não demonstra que não pode utilizar os boxes locados, ou mesmo que a apelada tenha sido desidiosa na conservação, administração ou manutenção do empreendimento, não há sequer indícios de que a autora tenha tentado notificar a requerida sobre os problemas narrados na inicial.

E não demonstrada, de forma inequívoca, a inadequação do shopping, não é possível pretender transferir o risco da atividade empresarial à ré.

No mesmo sentido os seguintes arestos deste Tribunal de Justiça:

“CONTRATOS. VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ESPAÇO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO C.C. REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. Vício de consentimento por ocasião da contratação. inoccorrência. Eventual insucesso no empreendimento comercial que não pode ser imputado ao réu. Ausência de provas neste sentido (art. 373, I, CPC). Autora que, no desempenho de sua atividade empresarial, tinha (ou deveria ter) ciência dos riscos do negócio desde o início da contratação. PRECEDENTES. Sentença mantida.

RECURSO não PROVIDO.” (Apelação Cível 1011584-31.2016.8.26.0602; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/11/2018)

“LOCAÇÃO SHOPPING CENTER REVISÃO CONTRATUAL. Cláusulas livremente avençadas. Ausente a alegação do vício do consentimento (quando da avença). Necessária a observância do princípio do pacta sunt servanda, nos termos do artigo 54 da Lei número 8.245/91. Incumbe ao locatário (Autora Leandro EPP) aferir a infraestrutura do empreendimento e a viabilidade do exercício da atividade empresarial no local disponibilizado pela Requerida (shopping center) antes da celebração do contrato (e não após a avença). Inexiste a responsabilidade da Requerida (locador) por garantir a existência perene de lojas em todos os segmentos empresariais no shopping center (o que varia conforme a boa ou má gestão dos empresários locatários e depende de variáveis inerentes aos diversos segmentos de mercado). Não evidenciada a inadequação da infraestrutura do empreendimento. Autoras pretendem, na realidade, a indevida transferência (para a Requerida) do risco da atividade empresarial exercida. Descabido o pedido de revisão das cláusulas contratuais. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, condenando as Autoras ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa - a que foi atribuído o valor de R\$ 255.423,67). RECURSO DAS AUTORAS IMPROVIDO, E MAJORADOS OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DO PATRONO DA REQUERIDA PARA 15% DO VALOR DA CAUSA.” (Apelação 1004148-89.2014.8.26.0602; Relator (a): Flavio Abramovici;

Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/07/2018)

“RECURSO APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Ação objetivando o despejo do imóvel, sob o argumento de inadimplemento contratual por parte do requerido. Possibilidade. Alegação de descumprimento contratual por parte do locador que não restou provada a evitar a condenação aqui imposta. Os riscos do empreendimento devem ser avaliados pelo comerciante. O recorrente não se desincumbiu do ônus probatório que era seu, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Procedência. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido.” (Apelação 1006435-25.2014.8.26.0602; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/08/2016)

Neste ponto, cumpre esclarecer que os contratos firmados com “Shoppings Centers” tratam-se de negócio jurídico atípico, de natureza mista, observando-se que o artigo 54, da Lei do Inquilinato prevê que *“nas relações entre os lojistas e empreendedores de 'Shopping Center', prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as exposições procedimentais previstas nesta lei.”*

Desta forma, levando-se em consideração a boa-fé contratual, mostra-se indevida a restituição parcial ou total à parte

cessionária/autora do preço pago (*res esperata*), nos termos do disposto na cláusula 3.4, que prevê que “*A PARTE CESSIONÁRIA não poderá, em qualquer tempo ou sob qualquer pretexto, pretender a restituição parcial ou total do preço pago por força deste Contrato, com base no desfazimento deste ou de quaisquer dos demais contratos e atos coligados celebrados entre as partes, inclusive na Locação, face o cumprimento das obrigações assumidas pela PARTE CEDENTE.*” (Fls.20).

No mesmo sentido os seguintes arestos desta C.
Corte de Justiça:

“*LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – ESPAÇO COMERCIAL EM CENTRO POPULAR DE COMPRAS – Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores desacolhida em sentença – Ausente prova de responsabilidade da ré pela rescisão do contrato – Elementos dos autos que não indicam descumprimento contratual pela locadora – Locatário que ciente da realidade do centro comercial, sem demonstrar insatisfação, pede a alteração de loja (do primeiro andar para o boulevard) - Eventual insucesso comercial do apelante que não pode ser atribuído à apelada, ao menos pelo que consta do processado - Ausente abusividade na cláusula contratual que veda a restituição parcial ou total do preço pago a título de res sperata – Precedentes - Sentença mantida – Recurso improvido. (Apelação Cível 1021244-56.2023.8.26.0100; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/11/2024)*”

“APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. Elementos dos autos que não identificam o inadimplemento contratual por parte da cedente. Descabimento da devolução dos valores pagos a título de promessa de cessão ("res sperata"). Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.”

(Apelação Cível 1147294-30.2023.8.26.0100; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 36ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024)

“APELAÇÃO. LOCAÇÃO. "Contrato atípico de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial". Uso de loja do empreendimento "LUC". Ação declaratória de rescisão contratual e condenatória de restituição de valores pagos. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. - Pedido de revogação dos benefícios da justiça gratuita. Pretensão deduzida em contrarrazões. Insurgência destituída de elementos capazes de infirmar a hipossuficiência da apelante. - Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Impertinência, inutilidade e desnecessidade de provas adicionais. Prova oral prescindível para o deslinde da controvérsia. - Nulidade do contrato de promessa de cessão de direitos não evidenciada. Regularidade do contrato de concessão de direito real de uso (CDRU), firmado entre o município de São Paulo e a União. - Devolução de valores pagos. Impossibilidade. Empreendimento entregue nos termos avençados. Alteração do layout que não configura infração contratual. Cláusula res sperata. Estrutura comercial entregue. Impossibilidade de ressarcimento. Insucesso comercial da autora que não implica descumprimento contratual pela ré. Sentença reformada

com o fim exclusivo de declarar a rescisão dos instrumentos firmados, sem a devolução de valores pagos. RECURSO PROVIDO EM PARTE.”
(Apelação Cível 1152858-87.2023.8.26.0100; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/09/2024)

“RECURSO DE APELAÇÃO. Ação de indenização por danos materiais e morais. Contrato Atípico de Promessa de Cessão de Direitos de Bens Imateriais de Empreendimento Comercial. Locação de espaço em galeria comercial. Sentença que decretou a parcial procedência dos pedidos formulados na exordial, somente para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes. (...) Insurgência da parte autora no que tange à improcedência do pedido de condenação da ré ao pagamento de danos morais e materiais. Irresignação impróspera. Acervo probatório que não comprova, de forma inequívoca, os fatos narrados na exordial. Requerente que não se desincumbiu de seu ônus probatório, conforme determina o artigo 371, inciso I, do CPC. Ausência de comprovação pela parte autora que a ré teria deixado de tomar as medidas que lhe eram cabíveis para que a implementação e o pleno funcionamento do negócio do requerente fosse possível. Propalado descumprimento contratual pela requerida que não restou demonstrado pelo requerente. Termos contratuais pactuados livremente entre as partes, sob o crivo da autonomia da vontade dos contratantes, devendo ser honrados, em atenção ao princípio do pacta sunt servanda e, prestigiando, ainda, a probidade e o primado da boa-fé objetiva. Pedido de devolução do valor pago a título de res sperata que não merece guarida. Cláusula 3.4 do "Contrato Atípico de Promessa de

Cessão de Direitos de Bens Imateriais de Empreendimento Comercial" firmado entre as partes que expressamente prevê a impossibilidade de devolução total ou parcial de tal quantia. Parcial procedência que era mesmo de rigor. Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a quaestio iuris submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide. Razões recursais que, em essência, se limitam a reproduzir argumentos já exaustivamente utilizados pelo corréu-apelante no curso de todo o processo. Sentença integralmente ratificada em grau de recurso, à luz do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Preliminar rejeitada. Recurso não provido." (Apelação Cível 1141463-35.2022.8.26.0100; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/08/2024)

Assim, a r. sentença recorrida merece ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando os honorários advocatícios ao total de 11% sobre o valor da causa, nos termos do §11, do art. 85, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora