



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016235-96.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, A D SHOPPING AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS S/C LTDA, PWF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NZR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e AG ASSESSORIA E INVESTIMENTOS LTDA, é apelada ANA CRISTINA MENDES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte 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), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**CARLOS DIAS MOTTA**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1016235-96.2022.8.26.0602**

**26ª Câmara de Direito Privado**

**Apelantes: Madeshopping Investimentos e Participações Ltda, A D Shopping Agência de Desenvolvimento de Shopping Centers S/c Ltda, Pwf Empreendimentos Imobiliários Ltda, Nzr Empreendimentos e Participações Ltda e Ag Assessoria e Investimentos Ltda**

**Apelado: Ana Cristina Mendes**

**Comarca: Sorocaba**

**Juiz: Pedro Luiz Alves de Carvalho**

**Voto nº 32742**

LOCAÇÃO. Ação de rescisão contratual c. c. anulação de cláusula. Sentença de parcial procedência. Irresignação das rés. Interposição de apelação. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Apelo interposto não questiona a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda, tampouco o reconhecimento da obrigação de a locatária, ora autora, pagar às locadoras, ora rés, multa compensatória no valor histórico de R\$ 120.000,00. Controvérsia sobre a exigibilidade dos encargos vencidos em maio de 2022, os critérios de atualização da multa compensatória devida pela locatária e a distribuição dos ônus sucumbenciais. Análise das matérias controvertidas. Partes desta demanda celebraram contrato em dezembro de 2021, por meio do qual as rés locaram à autora loja de uso comercial situada em shopping center, pelo prazo de 60 meses, com início no dia 01.05.2022 e término previsto para o dia 30.04.2027. Elementos constantes nos autos, especialmente a notificação e contranotificação que instruem a petição inicial, revelam que a locatária, ora autora, rescindiu o contrato de locação em discussão no dia 26.04.2022, antes mesmo do início da ocupação da loja objeto da locação e, conseqüentemente, da obrigação de pagamento de aluguéis e encargos, que ocorreria no mês de maio daquele ano. Reconhecimento da inexigibilidade dos encargos vencidos em maio de 2022 perante a locatária, ora autora, era mesmo medida imperiosa. Pretensão de alteração dos critérios de atualização da multa compensatória imposta à locatária, ora autora, merece acolhimento. A aludida multa constitui obrigação positiva, líquida e com termo final certo, razão pela qual a correção monetária pelo índice IGP-M/FGV, os juros de mora de 1% ao mês e a multa moratória de 10% devem incidir sobre a referida penalidade a partir do seu vencimento, conforme os artigos 389, 394, 397 e 406, todos do Código Civil e as cláusulas 5.3, 7.1 e 13.4 do contrato de locação, e não a partir dos termos iniciais estabelecidos pelo juiz a quo. A pretensão de atribuição da integralidade dos ônus sucumbenciais à autora deve ser afastada, pois as pretensões da parte autora foram acolhidas em parte, haja vista a rescisão contratual e o reconhecimento da inexigibilidade dos

encargos vencidos em maio de 2022 e da parte do valor cobrado a título de multa compensatória. Tanto a autora como as rés foram vencedoras e vencidas em parte de suas pretensões, de modo que a sucumbência recíproca em proporção fixada pelo juiz a quo se mostra cabível, conforme o artigo 86, caput, do CPC. Devido à procedência apenas parcial da ação, a base de cálculo dos honorários advocatícios do patrono da autora não deve ser o valor atualizado desta causa, mas sim o proveito econômico obtido pela referida litigante, que corresponde à somatória dos encargos e da parcela da multa compensatória que foram reconhecidos como inexigíveis ( $\text{R\$ } 12.239,62 + \text{R\$ } 120.000,00 = \text{R\$ } 132.239,62$ ), conforme o artigo 85, § 2º, do CPC. Reforma da r. sentença em conformidade com os fundamentos expostos. Apelação parcialmente provida.

**Vistos.**

Trata-se de apelação interposta em razão da r. sentença de fls. 212/215, que julgou parcialmente procedente a ação movida por Ana Cristina Mendes em face de Madeshopping Investimentos e Participações Ltda. e outras, para rescindir o contrato celebrado entre as partes, desde que seja efetivado o pagamento da multa contratual pela autora, no importe de R\$ 120.000,00, com correção monetária desde a propositura desta ação e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência recíproca, condenou as rés ao pagamento de 50% das despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono da autora, os quais foram arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, bem como condenou a autora ao pagamento de 50% das despesas processuais e dos honorários advocatícios dos patronos das rés, os quais foram arbitrados em 10% do valor do débito.

Irresignadas, as rés interpuseram apelação, sustentando, em síntese, que: deve ser atribuído efeito suspensivo ao recurso; deve ser reconhecida a exigibilidade dos encargos vencidos em maio de 2022; não se pode alterar o termo inicial dos encargos moratórios incidentes sobre a multa compensatória; devem prevalecer as condições previstas no contrato, conforme o princípio do *"pacta sunt servanda"*; os ônus sucumbenciais devem ser suportados integralmente pela parte autora; caso não seja esse o entendimento, deverá, ao menos, ser alterada a base de cálculo dos honorários advocatícios arbitrados em favor do patrono da autora, a fim de que a referida verba seja

calculada com base no proveito econômico por ela obtido; a sentença deve ser reformada em conformidade com as impugnações ora aduzidas (fls. 241/252).

Apelação interposta tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 253/254 e 276/277).

A autora apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovemento da apelação interposta (fls. 259/265).

A presente apelação foi inicialmente distribuída à E. 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, que não conheceu do recurso e determinou a sua redistribuição a uma das E. câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado, conforme o artigo 5º, inciso III, item III.6, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça (fls. 271 e 279/284).

Na sequência, a presente apelação foi redistribuída para esta E. 26ª Câmara de Direito Privado, sob a relatoria deste magistrado (fls. 286).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, alterada pela Resolução nº 772/2017.

### **É o relatório.**

Primeiramente, rejeita-se o requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta, pois esta já se encontra em fase de julgamento, de sorte que, a esta altura do processo, mostra-se prejudicada a pretensão de suspensão dos efeitos da sentença recorrida até a apreciação deste recurso.

Ademais, cumpre destacar que o apelo interposto não questiona a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes desta demanda, tampouco o reconhecimento da obrigação de a locatária, ora autora, pagar às locadoras, ora rés, multa compensatória no valor histórico de R\$ 120.000,00.

Todavia, remanesce controvérsia sobre a exigibilidade dos encargos vencidos em maio de 2022, os critérios de atualização da multa

compensatória devida pela locatária e a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Passa-se, portanto, à análise das matérias controvertidas.

Compulsando os autos, verifica-se que as partes desta demanda celebraram contrato em dezembro de 2021, por meio do qual as rés locaram à autora loja de uso comercial situada em shopping center, pelo prazo de 60 meses, com início no dia 01.05.2022 e término previsto para o dia 30.04.2027 (fls. 32/55).

Todavia, os elementos constantes nos autos, especialmente a notificação e contranotificação que instruem a petição inicial, revelam que a locatária, ora autora, rescindiu o contrato de locação em discussão no dia 26.04.2022, antes mesmo do início da ocupação da loja objeto da locação e, conseqüentemente, da obrigação de pagamento de aluguéis e encargos, que ocorreria no mês de maio daquele ano (fls. 24/25, 26/29, 30 e 32). Por conseguinte, o reconhecimento da inexigibilidade dos encargos vencidos em maio de 2022 perante a locatária, ora autora, era mesmo medida imperiosa.

Por sua vez, a pretensão de alteração dos critérios de atualização da multa compensatória imposta à locatária, ora autora, merece acolhimento. Pois a aludida multa constitui obrigação positiva, líquida e com termo final certo, razão pela qual a correção monetária pelo índice IGP-M/FGV, os juros de mora de 1% ao mês e a multa moratória de 10% devem incidir sobre a referida penalidade a partir do seu vencimento, conforme os artigos 389, 394, 397 e 406, todos do Código Civil e as cláusulas 5.3, 7.1 e 13.4 do contrato de locação (fls. 39/40, 44/45 e 48), e não a partir dos termos iniciais estabelecidos pelo juiz *a quo*.

Já a pretensão de atribuição da integralidade dos ônus sucumbenciais à autora deve ser afastada, pois as pretensões da parte autora foram acolhidas em parte, haja vista a rescisão contratual e o reconhecimento da inexigibilidade dos encargos vencidos em maio de 2022 e da parte do valor cobrado a título de multa compensatória. Com efeito, tanto a autora como as rés foram vencedoras e vencidas em parte de suas pretensões, de modo que a

sucumbência recíproca em proporção fixada pelo juiz *a quo* se mostra cabível, conforme o artigo 86, *caput*, do CPC.

Contudo, observa-se que, devido à procedência apenas parcial da ação, a base de cálculo dos honorários advocatícios do patrono da autora não deve ser o valor atualizado desta causa, mas sim o proveito econômico obtido pela referida litigante, que corresponde à somatória dos encargos e da parcela da multa compensatória que foram reconhecidos como inexigíveis (R\$ 12.239,62 + R\$ 120.000,00 = R\$ 132.239,62), conforme o artigo 85, § 2º, do CPC.

Destarte, em conformidade com os fundamentos expostos, reforma-se a r. sentença, para consignar que a multa compensatória imposta à locatária, ora, deve ser atualizada mediante incidência de correção monetária pelo índice IGP-M/FGV, juros de mora de 1% ao mês e a multa moratória de 10% desde o vencimento da referida penalidade, bem como para consignar que a base de cálculo dos honorários advocatícios do patrono da autora não deve ser o valor atualizado da causa, mas sim o proveito econômico obtido pela autora, que corresponde à somatória dos encargos e da parcela da multa compensatória que foram reconhecidos como inexigíveis (R\$ 12.239,62 + R\$ 120.000,00 = R\$ 132.239,62).

Ante o exposto, **dou parcial provimento** à apelação.

**CARLOS DIAS MOTTA**  
Relator