



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291767

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003283-08.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GRD GESTÃO DE ESPAÇO E SERVIÇOS PROMOCIONAIS LTDA., é apelada ARIADINE CIBELE AMARAL CHRISOSTOMO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003283-08.2023.8.26.0002

Comarca: São Paulo

Apelante: Grd Gestão de Espaço e Serviços Promocionais Ltda.

Apelado: Ariadine Cibebe Amaral Chrisostomo

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48914)

LOCAÇÃO – Contrato de locação temporária de espaço comercial – Quiosque dentro de Hipermercado - Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reparação de danos – Atraso na inauguração do empreendimento – Espaço não disponibilizado na data constante do contrato - Possibilidade de rescisão por culpa da requerida - Discussão a respeito dos investimentos da locatária com a loja – Empreendimento pronto e disponibilizado um mês depois – Viabilidade de instalação e desenvolvimento do negócio – Desistência da autora – Verbas que não são devidas.

Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por GRD GESTÃO DE ESPAÇO E SERVIÇOS PROMOCIONAIS LTDA. (fls. 417/428) contra a r. sentença de fls. 394/398, proferida pela MM. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, Dra. Marian Najjar Abdo, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com reparação de danos materiais e morais movida por ARIADNE CIBELE AMARAL CHRISOSTOMO, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, devendo a requerida pagar a autora multa no valor de R\$ 2.000,00, bem como indenização por dano material dispendidos com a contratação de (i) serviços de arquitetura para

elaboração do projeto do quiosque, (ii) contratação de serviços de marcenaria, (iii) contratação de consultoria geral para os projetos e (iv) gastos para a alteração do endereço do contrato social, a serem apurados em liquidação de sentença. Reconheceu a sucumbência recíproca.

Sustenta a apelante ter sido comprovado nos autos que a autora quem solicitou a antecipação da assinatura do contrato antes do término das obras. Refere ter firmado o contrato de boa-fé uma vez que a autora precisava comprovar aos seus fornecedores a disponibilização do espaço. Pontua ciência da autora quanto a incerteza da data da inauguração. Destaca a boa relação entre as partes e o constante diálogo. Afirma que a autora não quis ocupar o espaço quando disponibilizado. Impugna os gastos no valor de R\$ 22.680,00. Alega a ausência de demonstração da prestação dos serviços e do pagamento. Diz não ser o recibo reunido suficiente. Refere não ser o serviço contratado compatível com o tamanho da operação, quiosque de café. Destaca que os investimentos foram riscos da atividade, assumidos pela autora. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 436/440.

É o relatório.

Presentes os pressupostos recursais, conheço do recurso.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de locação de espaço comercial cumulada com pedido de reparação de danos movida pela apelada em face da apelante, em razão da não disponibilização do espaço na data pactuada.

Em 07/11/2022, as partes pactuaram a locação de espaço comercial, para instalação de um quiosque de café no empreendimento “Hipermercado Poupaki Guarulhos” administrado pela ré, com início em 13/12/2022 e pelo prazo de 12 meses, conforme instrumento de fls. 43/48.

Incontroverso nos autos que, quando da

assinatura do contrato, o empreendimento ainda não havia sido inaugurado e ainda estava em obras. A intenção e expectativa de todos os envolvidos era que a inauguração ocorresse em meados de dezembro.

No entanto, a inauguração do mercado somente ocorreu no dia 19/12/22 e, por questões de infraestrutura que não ficou totalmente pronta, as áreas disponibilizadas aos quiosques somente foram entregues em meados de janeiro.

Pois bem.

De fato, conforme a prova documental e a prova oral produzida nos autos, restou demonstrado que o contrato foi formalizado de forma antecipada entre as partes a pedido da autora, uma vez que necessitava comprovar o negócio para seus fornecedores.

No entanto, o contrato foi firmado pela apelante, sem qualquer ressalva, sendo certo que ela detinha o monopólio de todas as informações quanto a obra e data de inauguração.

Na ocasião em que firmado o contrato, já tinha a ré condições de estimar as condições e estágio da construção do empreendimento.

Constou expressamente do contrato a data de início do período de locação, como sendo o dia 13/12/2022, sem qualquer ressalva quanto a possibilidade de ser postergado o início em razão da finalização das obras no empreendimento.

Da mesma forma, não existiu qualquer previsão contratual para a hipótese de não ser o espaço disponibilizado na data pactuada.

E, de fato, o espaço não foi disponibilizado à autora na data contratada.

Assim, entendo pela inadimplência da apelante, razão pela qual era mesmo de rigor o reconhecimento de que a rescisão se deu por culpa exclusiva dela.

E, conforme o disposto na cláusula 6.1 do contrato firmado entre as partes, havia previsão de multa de 20%, como

forma de pré-fixar as eventuais perdas e danos das partes, razão pela qual, deve a multa ser devida em sua integralidade.

Igualmente correta a determinação de restituição dos valores pagos a título de aluguel antecipado e taxa, posto que não houve a ocupação do espaço pela apelada.

No entanto, em que pese o entendimento da magistrada, no caso dos autos não entendo que os investimentos realizados pela autora possam ser imputados à requerida.

Isto porque restou incontroverso nos autos que o empreendimento ficou integralmente pronto e disponibilizado à autora, para a instalação do quiosque, em janeiro de 2023.

No entanto, a autora não quis prosseguir com o negócio e optou por rescindir o contrato.

Ou seja, o negócio não foi inviabilizado pela requerida, ou tampouco, havia problema de infraestrutura no local que não permitisse o desenvolvimento da atividade, hipóteses em que entendo que o investimento do locatário deve ser restituído.

No caso, optou a apelante por desistir da instalação do quiosque no empreendimento e rescindir o contrato.

E, assim, ainda que caracterizada a culpa da requerida pela rescisão contratual, por não ter disponibilizado o imóvel na data pactuada, não entendo que deva arcar com os investimentos realizados pela autora para a instalação de seu negócio, quando, ainda era viável e possível o desenvolvimento da atividade no local.

E, aqui, em atenção ao pactuado pelas partes, a multa pré-fixada em 20% do valor do contrato (R\$ 8.400,00), deve ser suficiente para reparar a autora.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso da apelante para afastar a condenação da requerida ao pagamento das verbas referentes aos investimentos realizados para a abertura do negócio, consignando, no entanto, que a multa contratual será devida em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sua integralidade (R\$ 8.400,00), devidamente corrigida desde a citação, mantendo, no mais, a sentença na íntegra, inclusive no tocante às verbas de sucumbência.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator