



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

Registro: 2025.0000293627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1072020-94.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO e SENDAS DISTRIBUIDORA S/A, são apelados GUILHERME LAMBERTI BARROS e GAMC COMERCIO DE CHOCOLATE LTDA.

ACORDAM, em 34ª 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 Exmo. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

Apelantes: COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO; SENDAS DISTRIBUIDORA S/A

Apelados: GUILHERME LAMBERTI BARROS e OUTRO

Comarca: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Central

EMENTA:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SUBLOCAÇÃO DE LOJA EM GALERIA DE HIPERMERCADO (EXTRA). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DAS RÉS. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. CULPA DA LOCADORA (HIPERMERCADO EXTRA) CARACTERIZADA POR VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INDENIZAÇÃO DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA.

Apelo improvido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 794/804, com preparo às fls. 805/806 e 840/842), interposta contra a r. sentença de fls. 779/784, cujo relatório se adota, proferida pela MM. Juíza de Direito Paula Regina Schempf Cattan, nos seguintes termos: “*JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS, RESOLVENDO O MÉRITO, na forma do art.487, I, do Código de Processo Civil para, tornando definitiva a tutela de urgência: 1) decretar a rescisão do contrato de sublocação de loja comercial por culpa das rés, sem ônus para os autores, a partir da disponibilização das chaves às rés (10/08/2022 - fls.358/359); 2) determinar a liberação da garantia locatícia prestada (títulos de capitalização), totalizando a quantia histórica de R\$19.447,56, acrescida dos rendimentos gerados no período; 3) condenar as rés na devolução integral dos valores pagos a título de "luvas", na importância histórica de R\$22.000,00, com correção monetária pela Tabela Prática do E.TJSP desde o desembolso e juros moratórios de 1%*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

ao mês a partir do prazo constante da notificação extrajudicial (fls.127/131); 4) condenar as rés no pagamento de indenização por danos materiais (danos emergentes), consistentes nos custos despendidos pelos autores com a obra realizada no espaço locado, que totaliza o valor de R\$51.652,26, com correção monetária pela Tabela Prática do E.TJSP desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês a partir do prazo constante da notificação extrajudicial (fls.127/131); e 5) condenar as rés no pagamento de indenização por danos materiais (lucros cessantes), cujo valor será apurado em liquidação de sentença por arbitramento, compreendendo o o período entre o fechamento do Extra Hipermercado (dezembro de 2021) e o fechamento da loja pelos autores (05/07/2022). Em razão da sucumbência, arcarão as rés com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com dos honorários advocatícios do patrono dos autores, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art.85, §2º, do Estatuto Processual Civil”.

Opostos embargos de declaração (fls. 787/790), estes foram rejeitados pela r. decisão de fls. 791.

Apela a parte ré, aduzindo, em apertada síntese: **(i)** a ausência de culpa pela rescisão contratual. Argumenta que: [a] a r. sentença deixou de considerar que os apelados sempre tiveram ciência da cessão, tendo optado por permanecer no espaço e assumindo o risco comercial do não atingimento dos resultados e que a rescisão se deu, não por qualquer irregularidade da cessão, mas porque o negócio não apresentou o resultado esperado; [b] a r. sentença deixou de considerar que o complexo se manteve operante, de modo que a loja dos apelados não foi paralisada, de sorte que entende que a mera alegação de queda no faturamento em razão da troca de bandeira não é suficiente para gerar um ilícito contratual, especialmente porque há cláusulas no contrato (17.4, 17.5 e 13.2) que permitem a cessão do espaço e troca da bandeira, com simples comunicação aos

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

locatários, sem que isso ensejasse o direito ao desfazimento da locação; [c] o juízo *a quo* desconsiderou a boa-fé e o esforço das apelantes para a resolução da questão contratual com os apelados de forma amigável; [d] o termo de entrega das chaves foi assinado por ambas as partes somente no dia 21/03/2023 (fls. 709), ou seja, a relação contratual foi encerrada somente nesta data, de modo que a declaração de encerramento do contrato não pode se dar a partir de data pretérita a esta – até porque os apelados permaneceram com a atividade comercial no complexo até esta data; [e] o encerramento do contrato aconteceu antes da prolação da sentença, acarretando a perda superveniente do objeto processual; [f] considerando que o contrato foi elaborado em dezembro de 2021 e a loja dos apelados permaneceu em operação até o mês de março de 2023, não se verifica quaisquer prejuízos sofridos pelos Apelados; **(ii)** os pedidos autorais de indenização por danos materiais e lucros cessantes não possuem lastro em nenhum documento comprobatório; **(iii)** os valores despendidos não constituem o dever de indenizar, pois remetem à estruturação do modelo de negócio aderido pelos apelados, o qual é determinado pela franqueadora e aderido pelo franquiado, não podendo ser transferidos às apelantes, pois não são essenciais ao próprio imóvel, mas sim ao uso pela destinação específica ao negócio dos apelados; **(iv)** a decisão recorrida confundiu os valores recebidos a título de CDU (Cessão do Direito de Uso), com “Luvas”. Argumenta que a Cessão do Direito de Uso se refere ao uso da estrutura do imóvel, como limpeza das áreas comuns, estacionamento, banheiros, etc., de modo que o valor pago a título dessa disposição contratual não possui relação com as chamadas “Luvas”, eis que essas se referem a uma espécie de garantia prévia para a celebração do contrato de locação em condições específicas e que, em razão de tais diferenças, não se pode manter a condenação das apelantes à restituição do CDU, ainda mais porque o termo de entrega de chaves, constante às fls. 709, data do mês de março de 2023, o que demonstra que houve benefício auferido pelos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

apelados em razão da estrutura fornecida pelas apelantes: **(v)** a condenação das apelantes quanto ao levantamento da garantia em favor dos apelados merece ser revista e integralmente afastada, eis que não houve culpa das apelantes pela rescisão contratual; **(vi)** o contrato entre as partes apenas foi encerrado de fato no dia 23/03/2023; logo, nos termos da Súmula 43 do STJ, a atualização monetária dos lucros cessantes deve constar dessa última data, quando a relação entre as partes foi definitivamente resolvida e os juros de mora devem contar a partir da citação, de acordo com o art. 405 do CC.

O recurso é tempestivo (fls. 793/794), preenchendo as suas necessárias condições de admissibilidade.

Contrarrazões às fls. 810/829, pugnando pelo improvimento do recurso.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 835/836).

É o relatório.

Adoto o relatório da r. sentença que sucintamente expôs os fatos ocorridos até sua prolação (fls. 779/780):

“Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais (emenda a fls.295/297) proposta por Guilherme Lamberti Barros e GAMC Comércio de Chocolate Ltda em face de Companhia Brasileira de Distribuição – CBD (Grupo Pão de Açúcar – GPA) e Sendas Distribuidora S/A aduzindo, em síntese, que em 08/12/2020 sublocou da ré CBD, por prazo de 60 meses, uma loja comercial situada na mesma galeria onde instalado o Extra Hipermercado Maracanã, na Tijuca, Zona Oeste do Rio de Janeiro/RJ.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

Ocorre que após apenas 7 meses de inauguração de sua loja, uma franquia da "Cacau Show", e sem qualquer informação e transparência, o Extra Hipermercado encerrou suas atividades (dezembro/2021), iniciando uma obra para futura instalação do Hipermercado Assaí, do grupo da corré Sendas, obra esta que perdura até o ajuizamento desta ação (julho/2022) e que aniquilou seu ponto comercial. Em razão disso, fechou sua loja em 05/07/2022.

Requereram, assim, a decretação de rescisão do contrato, sem ônus para os autores, a partir do fechamento de sua loja ou, alternativamente, a partir da entrega das chaves em juízo; a liberação da garantia locatícia prestada (títulos de capitalização), totalizando a quantia histórica de R\$19.447,56; a devolução integral dos valores pagos a título de "luvas" (R\$22.000,00) ou, subsidiariamente, a restituição proporcional ao tempo de vigência efetiva do contrato; indenização pelos danos materiais emergentes experimentados com a obra realizada no espaço locado (R\$51.652,26); e indenização pelos lucros cessantes (R\$86.577,30). Com a petição inicial vieram documentos.

Com a petição inicial e respectiva emenda vieram documentos. Tutela de urgência deferida para determinar a suspensão do contrato, sem ônus, bem como a suspensão da exigibilidade do débito discutido, abstendo-se a ré de apontar o nome dos autores em cadastros de proteção ao crédito (fls.346/347).

As rés ofertaram contestação conjunta (fls.365/379) arguindo preliminar de inépcia da petição inicial e no mérito sustentaram, em resumo, que o empreendimento assemelha-se à relação de shopping center, sendo válido o contrato firmado entre as partes, sem qualquer vício de consentimento. Ausente ilicitude na venda do empreendimento e na troca de bandeira, bem como possível a realização de obras no empreendimento, tudo conforme "escritura pública declaratória de normas gerais das (sub) locações das lojas e espaços de uso comercial" juntada a fls.628/673. Ademais, dispuseram-se a negociar o valor do aluguel mínimo mensal. Ausentes, assim, os pressupostos para a caracterização da responsabilidade civil, além de ausente comprovação dos alegados danos.

Houve réplica (fls.678/690).

Audiência de tentativa de conciliação infrutífera (fls.770).

É o relatório."

Após a devida tramitação do feito, foi proferida a r. sentença de procedência da ação, razão da irresignação da parte ré no presente recurso.

Pois bem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

Trata-se de relação jurídica locatícia atípica, equiparada à locação de espaço em *shopping center*, regida pela Lei nº 8.245/91, em especial o artigo 54, que confere prevalência às condições livremente pactuadas entre lojistas e empreendedores.

A presente demanda funda-se na alegada violação do princípio da boa-fé objetiva, insculpido no artigo 422 do Código Civil, que impõe aos contratantes o dever de lealdade, probidade e transparência durante a execução contratual. A inobservância desse princípio configura inadimplemento contratual, ensejando a rescisão do contrato e a reparação dos danos daí decorrentes.

No caso, as partes celebraram contrato de sublocação de imóvel comercial em 08/12/2020, com prazo de vigência de 60 meses (fls. 97/108 – quadro resumo às fls. 109). A parte autora, franqueada da marca "Cacau Show" (fls. 47/94), realizou reformas no imóvel para adequá-lo às suas atividades, inaugurando o estabelecimento em 20/03/2021.

À época da contratação, o imóvel estava situado em um centro comercial que contava com a presença de uma loja âncora, o hipermercado Extra, pertencente ao grupo Pão de Açúcar.

Ocorre que, em 20.10.2021 (apenas sete meses após a inauguração da loja), a parte autora foi informada, por meio eletrônico (fls. 112/113), sobre a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

cessão de lojas do hipermercado Extra para a empresa Assaí¹¹, sem especificação das unidades abrangidas pela transação.

Após referido e-mail, os autores foram comunicados apenas em 07 de dezembro de 2021 (fls. 126) sobre o encerramento das operações do Extra Hipermercado na localidade onde situada a loja do autor (Tijuca – Rio de Janeiro), bem como sobre a necessidade de obras no local, com a informação de que a galeria comercial permaneceria parcialmente aberta durante o período de obras.

Pela troca de e-mails que se seguiram até 04 de janeiro de 2022 (fls. 110/125), bem como pela notificação de fls. 127/131 (enviada pela parte autora em 07/12/2021), nota-se que, não obstante a solicitação de informações detalhadas sobre a cessão, sobre as obras e a destinação dos contratos de sublocação (fls. 115), os autores não receberam nenhuma informação por parte das rés.

Apenas em 25 de maio de 2022, a parte ré comunicou aos lojistas que houve a alteração da bandeira de “Extra” para “Assaí” e que estariam

¹¹ Constou do e-mail: “Na última quinta-feira, dia 14/10, o GPA anunciou a cessão de 71 lojas do Extra Hiper, que passarão a ser operadas pelo Assaí no formato de *cash & carry* (“Transação”). 28 Hipermercados da rede, que não foram contemplados a negociação, serão convertidos em lojas das bandeiras Pão de Açúcar e Mercado Extra. Essa Transação representa uma oportunidade para o GPA de intensificar o foco e acelerar a expansão de negócios de maior rentabilidade e performance, além de reforçar a sua posição de liderança no e-commerce alimentar no país. Para o lado do Assaí, a transação traz a possibilidade de aproveitar melhor o potencial de cada site, com expectativa de aumento expressivo de vendas e de fluxo de clientes. Nas próximas semanas, o Assaí e o GPA seguirão nas discussões para detalhamento de projetos, cronogramas e outros pontos essenciais para condução dessa transação. No momento oportuno, com definições em relação às lojas envolvidas na Transação, ou eventuais impactos operacionais, o time do GPA Malls entrará em contato com cada um dos lojistas, mantendo o compromisso de transparência e parceria, buscando sempre maximizar o interesse de seus clientes e parceiros”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

providenciando os aditivos contratuais (fls. 177). Novamente, sem qualquer detalhamento quanto ao novo negócio que passaria a ser firmado.

Certo ainda que, até o ajuizamento da presente demanda (julho de 2022), o local permanecia em obras (cf. ata notarial de fls. 192/199)

Incontestável, diante do exposto, que a parte ré, ao efetuar a cessão do estabelecimento comercial 'Hipermercado Extra' para a sociedade empresária 'Assaí', incorreu em omissão de informações cruciais aos sublocatários, configurando, destarte, conduta ilícita consubstanciada na violação do dever de informação.

A conduta omissiva da parte ré obstou a parte autora de exercer seu direito de tomar decisões informadas acerca da continuidade da relação contratual de sublocação, resultando em prejuízos materiais, consubstanciados na drástica redução de seu faturamento (conforme documentação acostada às fls. 234/251) e no consequente encerramento de suas atividades comerciais. Tal fato decorreu da ausência de oportunidade de a parte autora se preparar para o fechamento da loja âncora e da significativa diminuição do fluxo de clientes no local, eventos comprovados pelas fotografias de fls. 135/146 e 181/184, bem como pela ata notarial de constatação lavrada em 08 de julho de 2022 (fls. 192/199) e, como bem apontado pela r. sentença, reconhecido pelas próprias requeridas, tanto que concederam isenções/descontos nos alugueres (fls. 781).

Ora, ao pactuar contrato com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, a parte ré gerou legítima expectativa nos sublocatários, de que as condições contratuais inicialmente estabelecidas seriam adimplidas. Contudo, poucos meses após o início da execução do contrato, a parte ré anunciou a cessão

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

do estabelecimento comercial sem prestar informações detalhadas sobre a negociação, frustrando a confiança depositada e violando o princípio da boa-fé objetiva.

Impende ainda salientar que, em virtude de a ré, na qualidade de locadora, integrar rede empresarial de grande porte, presume-se o seu prévio conhecimento acerca do encerramento de suas atividades à época da celebração do contrato de sublocação. O anúncio da cessão da empresa ocorreu em 21/10/2021, apenas dez meses após a celebração do aludido contrato, o que permite inferir que o respectivo acordo de cessão foi firmado durante as tratativas contratuais da sublocação.

A alteração unilateral das cláusulas contratuais, perpetrada pela parte ré sem a prévia comunicação e sem as devidas informações sobre o novo negócio, afronta os ditames da boa-fé objetiva, configurando justa causa para a rescisão do contrato, nos termos do artigo 475 do Código Civil. Por conseguinte, impõe-se o retorno das partes ao *status quo ante*, com a restituição integral dos valores despendidos pela parte autora, conforme acertadamente determinado pela r. sentença.

Neste ponto, foram boas as palavras da i. julgadora, as quais adoto como razão de decidir, para se evitar repetições desnecessárias, *in verbis*:

“(…) Pela cláusula 18.13 da "escritura pública declaratória de normas gerais das (sub) locações das lojas e espaços de uso comercial", as cláusulas enunciadas naquele Capítulo (Disposições Gerais e Transitórias) "entendem-se aplicáveis, naquilo que não forem incompatíveis, a quaisquer obras, expansões ou reformas do ESTABELECIMENTO, bem como ingresso do Lojista no

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

ESTABELECIMENTO, em qualquer tempo, pois a sua transitoriedade é referente ao momento de preparação e execução dessas obras, expansões ou reformas" (fls.672).

E, nos termos da cláusula 18.12: "Caso o estabelecimento esteja em fase de edificação, fica desde já livremente estabelecido que o mês de inauguração do ESTABELECIMENTO previsto no Contrato poderá ser alterado pela EMPREENDEDORA tantas vezes quantas forem necessárias, desde que comunique aos Lojistas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Após a comunicação, decorridos mais de 180 (cento e oitenta) dias da nova data estipulada para a inauguração do ESTABELECIMENTO, sem que a EMPREENDEDORA tenha exercido a faculdade de alterá-la novamente, os Lojistas poderão, nos 30 (trinta) dias subsequentes, rescindir seus respectivos Contratos, mediante notificação escrita à EMPREENDEDORA, hipótese em que estas, a título de ressarcimento integral e definitivo pela rescisão, restituirão aos Lojistas todas as quantias deles efetivamente recebidas, atualizadas segundo a variação positiva do índice de correção monetária adotado no Contrato, deduzidos 10% (dez por cento) pelas despesas comerciais realizadas, não ensejando essa rescisão aos Lojistas qualquer direito de pleitear outro valor a título de perdas e danos, lucros cessantes, indenização, multa, remuneração, compensação, ou a que título for, recaindo sobre o Contrato perpétuo silêncio, como se jamais houvesse sido celebrado" (fls.672).

Apenas em 07/12/2021 houve um comunicado formal aos autores (vide fls.126, inclusive apócrifo), ao que os autores notificaram extrajudicialmente a Companhia Brasileira de Distribuição em 16/12/2021 (fls.127/131), sem resposta.

Assim, e tendo a obra demorado mais que 180 dias, assiste aos autores o direito à rescisão contratual sem qualquer ônus.

Não há falar-se na retenção de 10% pelas rés, a título de despesas comerciais realizadas, nem na ausência de direito do lojista em pleitear valores a título de perdas e danos, porque a cláusula 18.12 acima transcrita aplica-se apenas no que couber, segundo a cláusula 18.13, bem como porque, como ressaltado no final da dita cláusula, deve o contrato ser considerado como jamais celebrado, ou seja, as partes devem ser repostas ao seu estado original, mormente em sendo a rescisão por culpa exclusiva das rés.

Portanto, de rigor a decretação de rescisão do contrato sem ônus para os autores, a partir da disponibilização das chaves às rés (10/08/2022 - fls.358/359); a liberação da garantia locatícia prestada (títulos de capitalização), totalizando a quantia histórica de R\$19.447,56; e a devolução integral dos valores pagos a título de "luvas" (R\$22.000,00).

Deve ser indenizado o valor despendido pelos autores para reforma da loja que, conforme documentos juntados e ausência de impugnação

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

especificada das rés, monta a R\$51.652,26, salientando que a loja poderá ser novamente sublocada pelas rés com todas as benfeitorias lá existentes.

Por fim, também devida indenização pelos lucros cessantes no período compreendido entre o fechamento do Extra Hipermercado (dezembro de 2021) e o fechamento da loja pelos autores (05/07/2022), o que é inconteste, pois com o hipermercado fechado e o local em obras, o fluxo de pessoas diminuiu muito, comprometendo as vendas dos autores, que continuaram pagando os alugueres neste período. O "quantum" deverá ser apurado em liquidação de sentença, por arbitramento".

A parte autora comprovou o prejuízo financeiro decorrente do fechamento do Hipermercado Extra e da consequente redução do fluxo de clientes, o que justifica a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos materiais, correspondente ao valor despendido com a reforma da loja, a devolução integral dos valores pagos a título de "luvas" (R\$22.000,00), lucros cessantes, além da liberação da garantia locatícia prestada (títulos de capitalização) e a rescisão sem ônus aos autores.

Quanto à data de encerramento da relação locatícia, verifica-se que houve a efetiva entrega das chaves em 10.08.2022 (fls. 358/359), tendo a locatária restituído, portanto, a posse do imóvel à locadora a partir de referida data, com o que restou, consequentemente, encerrada a relação locatícia, independentemente do termo de entrega de chaves ter sido assinado posteriormente, tratando-se referido documento de mera formalidade. Assim, não obstante a insurgência da apelante, a r. sentença, ao reconhecer a rescisão do contrato a partir da disponibilização das chaves (10/08/2022), encontra-se em consonância com o ordenamento jurídico, não merecendo reparos.

A alegação das apelantes de ausência de lastro probatório para a condenação por lucros cessantes também não prospera. Os documentos acostados aos autos pela autora, notadamente às fls. 234/251, evidenciam a diminuição

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

substancial do faturamento durante o período das obras no local. Tais documentos constituem prova suficiente para fundamentar o pedido de indenização por lucros cessantes, relegando-se a apuração do *quantum debeatur* para a fase de liquidação de sentença, por arbitramento, conforme determinado na sentença recorrida. A liquidação por arbitramento, prevista no artigo 509, inciso I, do Código de Processo Civil, é o meio processual adequado para quantificar o valor dos lucros cessantes, com base nos elementos probatórios já apresentados e em outros que possam ser produzidos durante a liquidação. Portanto, correta a sentença ao condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes, relegando a apuração do valor para a fase de liquidação por arbitramento.

Ainda quanto aos lucros cessantes, insurge-se a parte ré quanto aos encargos moratórios. Aduz que a r. sentença “*não reflete corretamente o contexto do contrato e as disposições legais pertinentes. 52. Isso porque, a data de atualização monetária foi fixada a partir de dezembro de 2021 (fechamento do Hipermercado Extra) e os juros a partir do fechamento abandono do imóvel pelos Apelados, no dia 05/07/2022*” (fls. 803).

Ocorre que, diversamente do alegado pelas apelantes, a r. sentença apenas estipulou o período em que devem ser apurados os lucros cessantes na fase de liquidação de sentença, sem qualquer menção à correção monetária e aos juros de mora. Constatou da r. sentença: “*5) condenar as rés no pagamento de indenização por danos materiais (lucros cessantes), cujo valor será apurado em liquidação de sentença por arbitramento, compreendendo o período entre o fechamento do Extra Hipermercado (dezembro de 2021) e o fechamento da loja pelos autores (05/07/2022)*” (n/ grifos - fls. 783).

Outrossim, constata-se que a parte autora logrou êxito em

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

comprovar os dispêndios referentes à reforma do imóvel (documentos acostados às fls. 155/176), montante que, conforme acertadamente consignado na r. sentença, não foi objeto de impugnação específica pela parte ré. A indenização, *in casu*, revela-se devida, a fim de promover o retorno das partes ao *status quo ante*, em consonância com o já exposto, em virtude da conduta da parte ré, que não observou os ditames da boa-fé objetiva, ou seja, diante de sua conduta ilegal, a qual acarretou no encerramento prematuro do contrato e impediu que a autora pudesse se ressarcir de todo o valor investido no negócio.

Por fim, mantém-se ainda a condenação das requeridas à restituição dos valores pagos a título de Cessão de Direito de Uso (CDU). Conforme alegado pelas próprias requeridas (fls. 802), a CDU remunera o direito de utilização da estrutura do imóvel. No entanto, a estrutura disponibilizada aos autores foi substancialmente prejudicada após poucos meses da inauguração da loja, em decorrência das obras realizadas no local para a troca da bandeira da loja âncora. As obras ocasionaram a redução da área útil, a indisponibilidade de ar-condicionado e a falta de água e energia elétrica, conforme comprovam as reclamações dos autores (fls. 185/191). A significativa deterioração da estrutura do imóvel, que inviabilizou o pleno exercício do direito de uso pelos autores, caracteriza inadimplemento contratual por parte da requerida, justificando a restituição dos valores pagos a título de CDU. A restituição integral da CDU visa restabelecer o equilíbrio contratual, prejudicado pela frustração da justa expectativa dos autores de usufruírem da estrutura do imóvel em sua integralidade.

Dessa maneira, não tendo a parte ré demonstrado o desacerto da r. sentença, de rigor a sua manutenção.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível - Nº 1072020-94.2022.8.26.0100

VOTO Nº 42438

Levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal pela parte autora (art. 85, § 11, do CPC/15), e sopesando a complexidade e o valor da demanda, o tempo despendido e o local da prestação de serviços, tenho que a verba honorária a que foram condenadas as ora apelantes deve ser majorada para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do acórdão

CRISTINA ZUCCHI
Relatora