



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296885

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1055405-58.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes BCEM COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA, WALTER LUIZ TEIXEIRA e MAGALY GOMES TEXEIRA, são apelados JHSF MALLS S.A. e XP MALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO F I I.

ACORDAM, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E WALTER EXNER.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PEDRO BACCARAT
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1055405-58.2024.8.26.0100

APELANTES: Bcem Comércio de Produtos Alimentícios
Ltda e outros

APELADOS: JHSF Malls S/A e outro

COMARCA: São Paulo – Foro Central – 16ª Vara Cível

Execução de título extrajudicial. Locação comercial. Embargos dos Executados. Terceira expansão do Catarina Fashion Outlet. Disponibilização do imóvel no prazo previsto no contrato, mas sem previsão de inauguração. Primeira recusa da Locatária autorizada. Posterior anúncio da data da inauguração, mas sem assegurar a antecedência de 60 dias para adaptações do imóvel, conforme ficou ajustado entre as partes. Segunda recusa da Locatária justificada. Culpa da Locatária pela rescisão do contrato afastada. Multa indevida. Cobrança do valor relativo à cessão de uso da infraestrutura disponibilizada pela Locadora. Inadmissibilidade, eis que a rescisão da locação não se deu por culpa da Locatária e não houve ocupação do imóvel. Embargos acolhidos. Extinção da execução. Recurso provido.

VOTO n.º 50.342

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução. O magistrado, Doutor Paulo Bernardi Baccarat, entendeu que o contrato estabeleceu como data de início da locação a data da inauguração da terceira expansão do Catarina Fashion Outlet. Anotou que a inauguração estava prevista para o segundo semestre de 2022, com possibilidade de prorrogação por 360 dias. Reconheceu que a inauguração

ocorreu dentro do prazo de tolerância, sem qualquer culpa das Locadoras, razão pela qual cumpria à Locatária assumir suas obrigações. Reputou devido o valor previsto o contrato de cessão de uso, eis que superado o prazo de carência da primeira parcela, daí o vencimento antecipado das demais. Imputou aos Embargantes as custas e despesas do processo, com honorários advocatícios arbitrados em 20% do valor da causa.

Apelam os Embargantes alegando que a cobrança pela cessão de uso estava condicionada à efetiva ocupação do salão comercial, o que não ocorreu. Sustenta que a Embargada deu causa à rescisão do contrato. Anota que a Embargada não notificou a locatária com 60 dias de antecedência da inauguração da terceira expansão do *Outlet*.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

JHSF Malls S/A e XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII ajuizaram execução contra Bcem Comércio de Produtos Alimentícios Ltda (nome fantasia Baked Potato), Walter Luiz Teixeira e Magaly Gomes Teixeira, locatária e fiadores, processo nº 1031644-

95.2024.8.26.0100, alegando que as partes firmaram contrato de locação relativo ao salão comercial nº L364C, localizado no *Catarina Fashion Outlet*, com aluguel ajustado em percentual do faturamento ou aluguel mínimo de R\$5.525,00; e contrato de cessão de uso da estrutura disponibilizada pela Locadora, pelo valor de R\$32.500,00, com pagamento previsto em 24 parcelas de R\$1.354,20. Alegam as locadoras que os contratos foram firmados em 2022 e, em 16/08/2023, a locatária foi informada de que poderia ingressar no imóvel para realizar as adaptações necessárias; e a informação foi reiterada em 30/08/2023. Dizem que realizou os ajustes necessários no imóvel para viabilizar a aprovação pelo Corpo de Bombeiros, já que a locatária não tomou posse do salão. Sustentam que a locatária enviou contranotificação noticiando a rescisão do contrato por culpa das locadoras. Pretendem o recebimento de R\$36.313,42, equivalentes ao valor das parcelas pela cessão de uso, somado à multa pela rescisão prematura do contrato de locação.

Em 12/04/2024, os Executados ajuizaram os presentes embargos à execução sustentando que a Exequente não entregou o imóvel com 60 dias de antecedência da data da expansão do *Catarina Fashion Outlet*. Anotam que, embora tenha sido disponibilizado o salão em 16/08/2023, a locatária não pôde recebê-lo pois não sabia a data da inauguração, sendo que apenas no dia 15/09/2023 os lojistas foram informados de que a inauguração ocorreria em

09/10/2023. Dizem que notificaram as locadoras acerca da rescisão do contrato em 20/09/2023. Sustentam a inexigibilidade da contraprestação pela cessão de uso da estrutura, já que sequer houve ocupação do imóvel.

Insurgem-se os Executados contra a sentença que julgou improcedentes os embargos.

Dos autos se extrai que o imóvel foi disponibilizado à locatária em 16/08/2023. Considerando que o contrato trouxe previsão de inauguração da terceira expansão no segundo semestre de 2022, com possibilidade de prorrogação de 360 dias, a disponibilização do espaço se deu dentro do prazo previsto no ajuste.

Ocorre que o e-mail enviado pela representante da locadora JHSF em 13/07/2023 indica a existência de acordo para entrega do imóvel 60 dias antes da inauguração: *“Boa noite! Álvaro, desculpe me pela demora em retornar. Aguardava confirmações do time de obras. Neste momento, o time de obras, está trabalhando na ligação do mall atual com a expansão, parte mais sensível do projeto, ou seja, nas primeiras lojas do corredor, por este motivo, ainda não temos o shell finalizado para entrega e também, não conseguimos prever a data. Teremos a confirmação, em mais alguns dias. **Diante do exposto, temos total ciência, da necessidade de prazo, por parte da Baked Potato, para***

execução de obras e implantação da loja. Os 60 dias, acordados para obra, serão considerados após a entrega do shell (grifei). *Não havendo nenhum ônus, para operação, desde que confirmado, a responsabilidade do shopping.”* (fls. 37).

Neste quadro, estava autorizada a primeira recusa da locatária, pois o imóvel foi disponibilizado em 16/08/2023 sem qualquer previsão de inauguração, e não se podia exigir a mobilização de recursos da locatária para realização de adaptações diante desta indefinição. Também se justificava a segunda recusa, já que, em 15/09/2023, a locadora comunicou que a inauguração seria em 09/10/2023, portanto não fora assegurado o prazo de 60 dias de antecedência, conforme ajustado entre as partes. Assim, não se vislumbra culpa da locatária pela rescisão do contrato, antes as locadoras deram causa ao desfazimento da locação, pois, no primeiro momento, liberaram o acesso ao imóvel sem previsão de inauguração e, no segundo momento, informaram a data da inauguração, mas não havia tempo hábil para as adaptações necessárias. Inexigível, portanto, a multa pela rescisão prematura do contrato.

O “Instrumento Particular de Cessão Parcial de Direito de Uso e Outras Avenças do Catarina Fashion/Outlet/Shopping” trouxe previsão de cobrança de R\$32.500,00 pelo uso da infraestrutura

disponibilizada pela locadora, pagos em 24 parcelas.

Tendo em conta que a rescisão da locação não ocorreu por culpa da locatária e sem que o imóvel tenha sido ocupado pela Executada, também não é possível a cobrança do valor relativo à infraestrutura disponibilizada pela locadora.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para julgar procedentes os embargos e extinguir a execução. Arcarão as Exequentes com as custas e despesas do processo, com honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor da causa.

Pedro Baccarat
Relator