



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1074267-14.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A, é embargada AIDA MOLINA VARGAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº: 1074267-14.2023.8.26.0100/50000.

Embargante: Circuito de Compras São Paulo Spe S/A.

Embargado: Aida Molina Vargas.

Ação: Rescisória c.c. Ressarcitória.

Comarca: São Paulo – Foro Central – 6ª Vara Cível.

Voto nº 41.333

Embargos de Declaração. Contradição. Inocorrência. Matéria abordada linearmente no acórdão impugnado. Inocorrência das hipóteses do artigo 1.022 do CPC. Mero inconformismo da embargante. Embargos rejeitados.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o acórdão de fls. 766/775, que negou provimento ao recurso de apelação interposto pela ré.

A ré, irresignada, opõe embargos de declaração, alegando, em apertada síntese, que o acórdão padece de contradição, tendo em vista que reconheceu a ausência de culpa da embargante acerca da rescisão, mas manteve a condenação a restituição de 50% dos valores pagos a título da cessão de direito de uso (CDU).

Recebo os embargos, pois tempestivos.

É o relatório.

Sem razão o embargante.

O v. Acórdão clara, expressa e linearmente, sem contradições, bem apreciou a matéria recursal; *“in verbis”*:

“É dizer, nessa toada, que a controvérsia recursal não abrange discussão sobre eventual descumprimento contratual, mas sim se, diante das previsões contratuais, haveria a possibilidade de rescisão unilateral do contrato e, em caso afirmativo, se a rescisão implicaria no desembolso de valores a título de restituição ou indenização.

Pois bem; compulsando os autos, restou inconteste que a pretensão de rescisão contratual não teria sido impulsionada por culpa de qualquer das partes, em que pese a inicial tenha atribuído culpa exclusiva da ré, mas mera conduta volitiva da autora - hipótese permissiva abarcada no contrato de cessão.

Contudo, malgrado haja previsão de possibilidade de rescisão contratual pela cessionária, em cláusula apartada há a proibição, ante a rescisão, da parte autora vir a pleitear a restituição de valores pagos, independentemente do pretexto alegado; vejamos:

“3.4. 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”.

Em contrapartida, no caso de rescisão movida pela cedente, a seu critério, caberá à cessionária a restituição de 50% do preço pago, corrigido; ipsi litteris:

“2.7. Adicionalmente ao acima previsto, a PARTE

CEDENTE poderá, a seu exclusivo critério, rescindir antecipadamente o presente contrato, mediante mera comunicação por escrito, situação em que caberá à PARTE CESSIONÁRIA apenas e tão somente a restituição de 50% (cinquenta por cento) do preço efetivamente por ela pago, corrigido monetariamente pelo INCC-DI/FGV, a contar da data do pagamento, até a data do efetivo reembolso”.

Ora, se para a cedente há a possibilidade de rescisão unilateral por simples vontade de quebra do contrato, o que implicaria em restituição de apenas metade do valor desembolsado pela cessionária, não há razão para inexistir a mesma previsão no caso inverso.

Especialmente, levando-se em conta que a cláusula 2.7. logra à cedente o poder de rescindir o contrato aleatoriamente - oportunidade em que reteria metade do valor pago - para que ambas as partes sejam submetidas ao mesmo risco contratual, é de rigor o reconhecimento à cessionária de igual direito de rescisão, caso em que lhe seria possível reaver a meação do valor desembolsado.

Ao revés, mostrar-se-ia evidente o desequilíbrio contratual, no caso de reconhecimento de legalidade da cláusula 3.4., e de impossibilidade de interpretação extensiva da cláusula 2.7., conforme bem pontuado pelo juízo a quo:

“Nada obstante, se a autora não pretende mais a manutenção da avença, mostra-se possível a rescisão do contrato, com base na cláusula 2.7. do contrato que prevê a restituição de 50% dos valores pagos pela cessionária.

Em que pese referida cláusula tratar apenas da rescisão do contrato por critério exclusivo da cedente, em atenção aos princípios da isonomia, boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, as mesmas regras contratuais previstas apenas para a cedente deverão ser

aplicadas à cessionária.

Assim, deve ser acolhido em parte o pedido da parte autora, para rescindir o contrato firmado entre os litigantes, cabendo à ré restituir 50% dos valores pagos, em parcela única, com monetária desde os respectivos pagamentos e juros de 1% ao mês, estes contados do trânsito em julgado, visto que somente após tal marco é que se verificará mora da ré, já que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa dos cessionários de forma diversa da cláusula penal convencionada.” (Grifos não originais).

Por fim, ressalto que a previsão de livre pactuação das cláusulas contratuais nas locações em shopping center (artigo 54, da Lei 8.245/91) não está imune a intervenção judicial, principalmente quando constatada desequilíbrio contratual, inclusive nas relações contratuais presumidamente paritárias.

Em casos análogos já decidiram as Colendas Câmaras de Direito Privado III deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

*“APELAÇÃO – AÇÃO REVISIONAL – Sublocação comercial – Pretensão de alteração de índice de reajuste contratual – Sentença de procedência – Insurgência das partes – **Empreendimento assemelhado a “Shopping Center” – Aplicação análoga do art. 54 da Lei 8.245/91 (Lei de Locações) – A prevalência da autonomia da vontade não significa a impossibilidade de intervenção judicial para equilibrar os termos do contrato, de acordo com os princípios da boa-fé contratual e da função social do contrato** – Manutenção do índice convencionado para realizar a correção monetária do locativo significa um aumento da ordem de um terço do valor do aluguel, o que torna o contrato excessivamente oneroso para a parte locatária, ensejando vantagem desarrazoada para a parte locadora – Correção*

monetária é mera atualização do valor da moeda corroído pela inflação, não constituindo um plus à obrigação, tampouco eventual remuneração pela assunção de um risco, como se dá em caso de aplicações em produtos de investimento em renda fixa – Quando a volatilidade do índice passa a cumprir uma função mais remuneratória do que propriamente corretiva, é de rigor que a adoção do índice seja revista – Manutenção da decisão – VERBA HONORÁRIA FIXADA AO PATRONO DA AUTORA – Alteração – O Colendo Superior Tribunal de Justiça, nos Recursos Especiais nº 1850512/SP, 1877883/SP, 1906623/SP e 1906618/SP, julgados de acordo com a sistemática dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento que veda a fixação de honorários sucumbenciais por equidade em razão do elevado valor da causa – Honorários arbitrados em percentual sobre o valor atualizado da causa – Honorários recursais – Negado provimento ao recurso da ré e provido o da autora.” (TJSP; Apelação Cível 1090275-37.2021.8.26.0100; Relator: Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2023; Data de Registro: 21/09/2023) (Grifei).

“EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. Sentença de improcedência dos pedidos. Reforma parcial que se impõe. Locação de loja em shopping center. Restaurante franqueado da marca "Jin Jin". Inadimplemento dos aluguéis incontroverso. Gratuidade de justiça reafirmada, nos termos do art. 98 do CPC/2015. Alegação de exceção de contrato não cumprido não acolhida, por oferta de outros restaurantes em outro piso do shopping. Consagração da livre iniciativa e da livre concorrência. Embargante e locatária que não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, I, do CPC/2015. Excesso de execução não comprovado. Encargos cobrados que têm previsão contratual. Embargante que não se desincumbiu do ônus contido no art. 917, § 3º, do CPC/2015. Imposição contratual de pagamento de taxa de transferência, por alteração de controle societário do locatário.

*Nulidade, por abusividade. Conforme vem decidindo este Egrégio Tribunal, é nula a disposição contratual que equipara à sublocação ou cessão não autorizadas a alteração societária feita na empresa locatária sem anuência expressa do locador, exigindo-se o pagamento de multa em caso de infração. **A livre pactuação das cláusulas contratuais nas locações em shopping center, prevista no art. 54 da Lei nº 8.245/91, não está imune à intervenção judicial, principalmente quando constatada a abusividade das cláusulas contratuais, pois não há liberdade sem responsabilidade, inclusive nas relações contratuais presumidamente paritárias.** Cobrança afastada. Redução do valor dos aluguéis no contexto da Pandemia COVID-19. Possibilidade. Aplicação das teorias da imprevisão e da quebra da base objetiva do negócio jurídico. Violação ao dever de renegociar o contrato desequilibrado. Precedentes. Redução dos aluguéis em 30%. Embargos à execução parcialmente acolhidos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1018281-08.2022.8.26.0554; Relator: Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024) (Grifei).*

Desse modo, não se vislumbra motivo para o afastamento da interpretação extensiva da cláusula 2.7. como medida única de reequilíbrio contratual, tal como reconhecido em sentença.” (Grifos parcialmente não originais).

Assim, malgrado a ré embargante alegue que a decisão colegiada é contraditória, pois o venerando acórdão combatido não se ateuve ao princípio da *pacta sunt servanda* e *venire contra factum proprium*, pela breve leitura de parte do v. Acórdão, mostra-se evidente a inexistência de quaisquer contradições ao confirmarem o estabelecido em sentença.

Sublinha-se, ademais, que a hipótese que possibilita a oposição de embargos de declaração no caso de contradição, é aquela interna ao julgado, como no caso de ementa e fundamentação contraditórios, ou contradição entre a fundamentação e o dispositivo – o que não se coaduna com o disposto nos autos. Logo, não há a existência de quaisquer contradições no v. Acórdão.

Pelo exposto, portanto, observa-se que os embargos têm nítido caráter infringente, pois buscam modificar na essência questão que já foi decidida - finalidade essa a que não se presta o recurso interposto; até porque, *“a atribuição de efeito infringente em embargos declaratórios é medida excepcional, incompatível com a hipótese dos autos, em que **a parte embargante pretende um novo julgamento do seu recurso.**”* (STJ; EDcl no AgRg no REsp 1.439.137/MG; Relator: Paulo de Tarso Sanseverino; Órgão Julgador: 3ª Turma; Data do Julgamento: 17/05/2016) (Grifei).

Por fim, conquanto pretenda a embargante o prequestionamento da matéria, revela-se desnecessário a menção expressa das matérias objeto de recurso, visto que, segundo o artigo 1.025, do CPC, consideram-se incluídos no acórdão todos os elementos que o/a embargante suscitou para fins de prequestionamento.

Destarte, inexistindo, no v. Acórdão embargado, vício a ser sanado nos conformes do artigo 1.022, do CPC, os presentes embargos de declaração não merecem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acolhimento, dado que, em verdade, revelam o nítido inconformismo do embargante com o determinado no *decisum* (tal como precedente do STJ: EDcl no AgRg no REsp 1.304.517/SC; Relatora: Assusete Magalhães; Órgão Julgador: 2ª Turma; Data do Julgamento: 10/05/2016).

Isto posto, pelo meu voto, **rejeito os embargos de declaração.**

WALTER EXNER

Relator