



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361894

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016493-89.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARINA THOMAZONI URIAS PEREIRA, é apelado CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1016493-89.2024.8.26.0100

APELANTE: Marina Thomazoni Urias Pereira

APELADO: Circuito de Compras São Paulo SPE S/A

COMARCA: São Paulo – Foro Central - 1ª Vara Cível

Rescisão Contratual. Contrato atípico de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial e contrato de locação. Empreendimento comercial "LUC". Alegação de cerceamento de defesa afastada. Juiz como destinatário da prova. Termo de entrega das chaves devidamente assinado pela Autora. Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se) obtido em 12/11/2021, logo após a entrega das chaves ocorrida em 21/10/2021. Inauguração do empreendimento em 18/11/2021. Não comprovação de inadimplemento contratual por parte da Ré. Mera insatisfação da Autora quanto ao retorno financeiro que não caracteriza descumprimento contratual. Ausência de provas da impossibilidade de utilização do box locado. Danos morais não configurados. Sentença mantida. Recurso não provido.

VOTO nº: 50.618

Vistos.

Cuida-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, bem como julgou improcedente a reconvenção. O magistrado, Doutor Antonio Manssur Filho asseverou a inexistência de vícios na formação do contrato e na manifestação de vontade, afastando a aplicação da legislação consumerista por se tratar de relação material de natureza empresarial. Consignou, ainda, que houve a entrega das chaves à Autora em 21/10/2021, conforme termo de entrega juntado aos autos, e que a inauguração do

empreendimento ocorreu em 18/11/2021, com as devidas licenças dos órgãos da administração pública. Apontou que a Autora, ao não explorar o box, caracterizou abandono do imóvel, não podendo agora, quase quatro anos após a assinatura do contrato, exigir sua rescisão. Imputou a Autora o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, e a Ré/reconvinte ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do pedido reconvenicional.

Alega a Autora a ocorrência de cerceamento de defesa, uma vez que o juízo de origem não deferiu a produção de provas essenciais para a elucidação dos fatos controvertidos, como a prova testemunhal, inspeção judicial e perícia técnica no local. Aduz que não recebeu efetivamente o espaço para exploração comercial, o que inviabilizou suas atividades e que a assinatura do termo de entrega das chaves foi viciada por erro de consentimento. Argumenta que a Ré não cumpriu com a função social do contrato, pois não entregou o espaço em condições adequadas para uso comercial, estando o empreendimento inacabado, sem sinalização, segurança e estrutura técnica adequada. Requer a reforma da sentença para que seja determinada a rescisão do contrato por inadimplemento da Ré com a devolução integral dos valores pagos e a condenação da Apelada ao pagamento de indenização por danos morais.

Recurso tempestivo, preparado
e respondido.

É o relatório.

Em 24 de novembro de 2020, Marina Thomazoni Urias Pereira firmou com Circuito de Compras São Paulo SPE S/A o “contrato atípico de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial” para utilização de um box localizado no empreendimento “LUC” com área de 33,23 m² e preço do uso comercial da loja ajustado no valor de R\$ 764.290,00 com entrada em 11/11/2020 no importe de R\$229.287,00 e o saldo remanescente em 20 parcelas no valor de R\$26.750,15, vencendo-se a primeira em 10/12/2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, por meio de boleto bancário. Informa que as partes também firmaram contrato de locação do espaço para fins não residenciais no Centro Popular de Compras LUC, com prazo de 60 meses, no valor mensal de R\$ 16.248,14 e vigência a partir de 21/10/2021. No entanto, afirma que não recebeu o espaço comercial e jamais usufruiu do espaço, tendo em vista que não ocorreu a entrega do termo de vistoria e entrega das chaves com demarcação correta do box. Salienta, ainda, que tomou conhecimento da existência de ação anulatória movida pela União e Município de São Paulo que foi julgada procedente reconhecendo a nulidade do

contrato de concessão de direito real de uso impactando diretamente o contrato entabulado entre as partes. Aponta que a Ré não cumpriu minimamente com as cláusulas contratuais, gerando muitos prejuízos. Ajuizou a ação pleiteando a rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos no montante de R\$ 764.290,00, bem como indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00.

Inicialmente, no que concerne à alegação de cerceamento de defesa, tenho que não assiste razão à Autora. O artigo 370 do Código de Processo Civil dispõe que cabe ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias. No caso em tela, verifica-se que o douto Magistrado entendeu que as provas documentais carreadas aos autos eram suficientes para formar seu convencimento, sendo dispensáveis outras provas, como a testemunhal, inspeção judicial ou perícia técnica. Além disso, não podemos olvidar que o juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe avaliar a necessidade de sua produção.

No tocante ao alegado erro de consentimento na assinatura do termo de entrega das chaves, tal argumento não merece acolhida. O termo de entrega das chaves, acostado às fls. 684, foi devidamente assinado pela Autora, não tendo havido impugnação específica quanto à sua

validade, o que seria necessário mediante instauração de incidente de falsidade.

Quanto à alegação de que o imóvel não estava pronto para uso quando da assinatura do termo, cumpre observar que o Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se) foi obtido em 12/11/2021 (fls. 685/686), pouco tempo depois da entrega das chaves ocorrida em 21/10/2021, o que indica que as obras estavam em fase final de conclusão. Além disso, o empreendimento foi inaugurado em 18/11/2021, conforme noticiado e não impugnado pela Autora.

No que tange à função social do contrato, prevista no artigo 421 do Código Civil, também não vislumbro violação no caso concreto. A função social do contrato impõe que os contratos sejam interpretados e executados de maneira a atender não apenas aos interesses individuais das partes, mas também ao interesse social e à boa-fé objetiva. No entanto, isso não significa que o contrato possa ser rescindido unilateralmente por mera insatisfação de uma das partes ou por dificuldades enfrentadas no exercício da atividade comercial.

No caso em tela, a Ré demonstrou, por meio de documentos, que o empreendimento foi concluído, obteve as licenças necessárias junto aos órgãos

públicos e está em funcionamento. Além disso, as fotos anexadas às contrarrazões mostram que o empreendimento está estruturado e em pleno funcionamento, com realização de diversas ações de estímulo comercial.

Ademais, conforme bem destacado pelo Magistrado sentenciante, trata-se de relação material de natureza empresarial, firmada entre partes potentes e afeitas a negócios, que tiveram plena ciência das condições, efeitos e alocações de riscos do empreendimento.

Quanto ao alegado inadimplemento contratual por parte da Ré, não restou comprovado nos autos. A Autora sustenta que a Ré não implantou estrutura técnica adequada ao funcionamento do empreendimento, que a construção está inacabada e que não há sinalização, segurança ou pessoal para direcionar os clientes. Contudo, tais alegações não estão acompanhadas de provas robustas.

Por outro lado, a Ré apresentou documentos que comprovam a conclusão das obras e a obtenção das licenças necessárias junto aos órgãos públicos, além de fotos que demonstram o funcionamento do empreendimento. Nesse ponto, vale destacar que a mera insatisfação da Autora quanto ao fluxo de clientes ou ao retorno financeiro de seu investimento não é suficiente para

caracterizar inadimplemento contratual por parte da Ré, especialmente porque esta não garantiu sucesso comercial à Autora.

Outrossim, causa espécie as alegações da Autora quanto a impossibilidade de utilização do box, tendo em vista que continuou a efetuar o pagamento em favor da Ré até julho de 2022 (fls. 160) e ajuizou a ação pleiteando a rescisão contratual apenas em fevereiro de 2024.

Logo, não há provas da impossibilidade da utilização do box locado, nem que a locadora tenha atuado com desídia na viabilidade do empreendimento. A Autora também não comprovou eventual notificação da Ré acerca da suposta ausência de condições de infraestrutura e segurança ou que tenha solicitado alguma providência perante à Ré.

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Sentença de procedência parcial do pedido. Apelação da autora. Contrato atípico de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial e contrato de locação de loja de uso comercial no empreendimento. Rescisão contratual. Ausência de

demonstração de culpa do cedente/locador. Autora que não se desincumbiu de seu ônus probatório (art. 373, I, CPC). Rescisão por culpa da cessionária/locatária. "Res sperata". Valores integralmente devidos, mesmo com a rescisão antecipada pela locatária. Sentença de procedência parcial do pedido mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível 1096304-69.2022.8.26.0100; Relatora Desembargadora Dra. Carmen Lucia Da Silva; 33ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 1/8/2024).

“APELAÇÃO. LOCAÇÃO.

“Contrato atípico de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial”. Uso de loja do empreendimento “LUC”. Ação declaratória de rescisão contratual e condenatória de restituição de valores pagos. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. - Pedido de revogação dos benefícios da justiça gratuita. Pretensão deduzida em contrarrazões. Insurgência destituída de elementos capazes de infirmar a hipossuficiência da apelante. - Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Impertinência, inutilidade e desnecessidade de provas adicionais. Prova oral prescindível para o deslinde da controvérsia. - Nulidade do contrato de promessa de cessão de direitos não evidenciada. Regularidade do contrato de concessão de direito real de uso (CDRU), firmado entre o município de São Paulo e a União. - Devolução de valores pagos. Impossibilidade. Empreendimento entregue nos termos avençados. Alteração

*do layout que não configura infração contratual. Cláusula res
sperata. Estrutura comercial entregue. Impossibilidade de
ressarcimento. Insucesso comercial da autora que não implica
descumprimento contratual pela ré. Sentença reformada com
o fim exclusivo de declarar a rescisão dos instrumentos
firmados, sem devolução de valores pagos. RECURSO
PROVIDO EM PARTE” (Apelação Cível nº
1152858-87.2023.8.26.0100 – Relatora Desembargadora Dra.
Claudia Menge – 32ª Câmara de Direito Privado – D.J
12/09/2024).*

“RESCISÃO CONTRATUAL

*Ferinha da Madrugada Contratos atípicos de promessa de
cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento
comercial Res sperata Contraprestação devida pela utilização
futura do fundo de comércio de propriedade do empreendedor
Entrega do empreendimento e das chaves das lojas
Cumprimento da promessa Realizados os objetos dos
contratos atípicos, falta hipótese para a rescisão contratual
ou rescisão unilateral deles Celebrado contrato de locação,
com disciplina própria para a rescisão Sem notícia sobre a
desocupação das lojas Legitimidade de cobrança da res
sperata de forma integral, ausente hipótese para a declaração
de nulidade de cláusula contratual Sentença reformada
Pedido julgado improcedente. Apelação provida” (Apelação
Cível nº 1046054-95.2023.8.26.0100 – Relator
Desembargador Dr. Sá Moreira de Oliveira, D.J 20/08/2024).*

Por fim, quanto ao pedido de indenização por danos morais, também não merece acolhida. A Autora alega que investiu considerável quantia financeira e sofreu prejuízos materiais e emocionais significativos em razão da conduta da Ré. Contudo, como já exposto, não restou comprovado o inadimplemento contratual por parte da Ré.

Além disso, para a caracterização do dano moral indenizável, é necessária a demonstração de que o fato ultrapassou o mero aborrecimento cotidiano, atingindo os direitos da personalidade. No caso em tela, não há elementos que comprovem a ocorrência de dano moral, tratando-se, quando muito, de dissabores próprios das relações comerciais.

E mais não é preciso dizer para manter a sentença tal como proferida.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso majorando-se os honorários advocatícios para 12% do valor da causa.

Pedro Baccarat
Relator