



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000370975

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026135-16.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes LEANDRO FLORENCIO NUNES (JUSTIÇA GRATUITA) e SARA NASCIMENTO NICOLAU BARRANCO NUNES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MC MALL PROPERTIES 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), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1026135-16.2024.8.26.0576
Comarca: São José do Rio Preto — 1ª Vara Cível
Apelantes: Leandro Florencio Nunes e Sara Nascimento Nicolau Barranco Nunes
Apelado: Mc Mall Properties S/A
Juiz: Armando Gossn Costantini

Voto nº 36688

APELAÇÃO. Locação de imóvel comercial. Shopping Center. Embargos à execução. Sentença de improcedência. Recurso dos embargantes. Descabimento. Inaplicabilidade do princípio da exceção de contrato não cumprido (art. 476 do CC). Embargado que comprovou a efetiva realização de diversas campanhas publicitárias no período de locação. Contrato que não previa a obrigatoriedade de o embargado promover campanhas publicitárias individualizadas para cada lojista do Shopping. Não comprovado o descumprimento do contrato pelo embargado, ônus que competia aos embargantes (arts. 373, I, e 917, VI, ambos do CPC). Injustificado o inadimplemento dos aluguéis. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.169/172 que, em embargos à execução, opostos por Leandro Florencio Nunes e Sara Nascimento Nicolau Barranco Nunes em face de Mc Mall Properties S/A, julgou improcedente a demanda, condenando os embargantes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual concedida (fl.76).

Inconformados, os embargantes apelam (fls.175/188). Sustentam, em síntese, “o

reconhecimento de que a Apelado não cumpriu com sua parte no contrato, visto que não procedeu com a publicidade devida em favor dos Apelantes, o que afetou o prosseguimento da atividade comercial pelos Apelantes, logo, descumprindo o contrato, sendo aplicado o princípio da exceção do contrato não cumprido.” (fl.187).

Recurso tempestivo (fl.174) e não preparado, ante a concessão da gratuidade processual (fl.76).

Contrarrazões às fls.192/207, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Consta do relatório da r. sentença que: *“LEANDRO FLORENCIO NUNES e SARA NASCIMENTO NICOLAU BARRANCO NUNES ajuízam os presentes embargos à execução em face de MC MALL PROPERTIES S/A, justificando o não pagamento dos aluguéis sob o argumento de que a locadora/exequente foi a primeira a descumprir o contrato, ao não realizar as campanhas publicitárias obrigatórias, conforme cláusula 12.8 da Escritura Regedora de Normas Gerais de Locação (fl 07). Esclarece que segundo os locatários, o contrato de locação estava vinculado a uma Escritura Regedora de Normas Gerais de Locação, que exigia o pagamento de uma taxa para o Fundo de Promoção do Shopping, com a contrapartida*

de que a locadora deveria realizar campanhas publicitárias e promoções para os lojistas, o que, segundo os embargantes, nunca foi feito.

Recebidos os embargos sem efeito suspensivo e com deferimento da gratuidade de justiça aos autores (fls. 76).

Impugnação aos Embargos às fls. 79/95. Preliminarmente impugnou a gratuidade da justiça. Quanto ao mérito, sustenta que, os locatários deixaram de pagar os aluguéis, acumulando uma dívida de R\$ 16.322,82, o que motivou a locadora a ingressar com uma ação de execução. Diz que os locatários tentam se esquivar de suas obrigações contratuais de maneira oportunista. E por fim, defende que sempre investiu em ações de marketing e eventos para atrair consumidores ao shopping, mas que não faz campanhas publicitárias individualizadas para os lojistas. O Fundo de Promoção, formado pelas contribuições dos lojistas, é utilizado para promover o shopping como um todo, e não para beneficiar lojas específicas, não havendo descumprimento contratual. Sustenta a improcedência dos embargos, afirmando que a falta de pagamento de aluguéis por parte dos locatários não pode ser justificada pela ausência de publicidade específica para sua loja.

Manifestação da embargada às fls. 163/168.” (fls.169/170).

Assim, com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação se houve

descumprimento do contrato pelo embargado — não realização de campanhas publicitárias com os valores do Fundo de Promoção do Shopping — a justificar o inadimplemento dos embargantes, nos termos do artigo 476 do Código Civil (princípio da exceção do contrato não cumprido).

E não prospera o inconformismo dos embargantes.

Deveras, não há controvérsia nos autos acerca da relação jurídica mantida entre as partes (contrato de locação juntado às fls.71/75) e do inadimplemento dos aluguéis pelos embargantes.

Todavia, os embargantes insistem na aplicação do princípio *exceptio non adimpleti contractus*, previsto no artigo 476 do Código Civil, em razão do embargado supostamente não ter realizado as campanhas publicitárias com os valores do Fundo de Promoção do Shopping, nos termos da cláusula 12.8 da Escritura Regedora de Normas Gerais de Locação (fl. 07).

Contudo, a prova juntada pelo embargado aponta para a efetiva realização de diversas campanhas publicitárias no período de locação, especialmente em datas comemorativas, tais como Páscoa, Dia das mães, Natal etc., em benefício de todos os lojistas (fls.150/157).

Além disso, observa-se da cláusula invocada pelos embargantes que, diferentemente do quanto

alegado no recurso, não havia a obrigatoriedade de o embargado promover campanhas publicitárias individualizadas para cada lojista do Shopping.

Nesse sentido, conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*: “conforme a documentação juntada aos autos pela própria locadora, restou devidamente comprovado que o Fundo de Promoção é utilizado para realizar campanhas publicitárias e eventos para promover o shopping como um todo, com vistas a atrair consumidores e, conseqüentemente, beneficiar todos os lojistas. **As campanhas não são individualizadas para cada loja, e isso se encontra claramente especificado na natureza do fundo. Além disso, a locadora demonstrou que efetivamente investiu em diversas ações de marketing e eventos, como apresentações musicais, promoções, exposições, entre outros, com o objetivo de fomentar o fluxo de consumidores no shopping. Isso evidencia que o shopping não descumpriu sua parte no contrato, tendo cumprido a obrigação de utilizar o Fundo de Promoção conforme estabelecido (fls. 150/157).** Assim, realmente não há como atribuir à locadora a responsabilidade pelo insucesso comercial da loja dos embargantes. Como bem pontuado na impugnação, o risco de uma atividade empresarial é inerente a qualquer negócio, e não cabe à locadora garantir o êxito ou a lucratividade de seus locatários.” (fls.170/171, grifos não originais).

Assim, não comprovado o

descumprimento do contrato pelo embargado, ônus que competia aos embargantes (artigos 373, inciso I, e 917, inciso VI, ambos do Código de Processo Civil), injustificado o inadimplemento dos aluguéis.

Logo, não merece provimento o recurso de apelação, mantendo-se a r. sentença na sua integralidade.

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”¹.*

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pelos embargantes, sucumbentes e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade,

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelos apelantes ao(s) I. Patrono(s) do embargado, de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade processual concedida (fl.76).

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora