



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000393318

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014079-55.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LIV SWIMWEAR EXPORTAÇÃO IMPORTAÇÃO COMERCIO E CONFECÇÃO DE ROUPAS, é apelado CONSÓRCIO SHOPPING PARQUE DA CIDADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 28.139

Apelação nº 1014079-55.2023.8.26.0003

Comarca: São Paulo – 10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Apelante: Liv Swimwear Exportação Importação Comércio e Confecção de Roupas Ltda. – ME

Apelado: Consórcio Shopping Parque da Cidade

APELAÇÃO – Locação de imóvel não residencial e cessão parcial de direitos de bens imateriais de “shopping center” – Apelante que não se desincumbiu do ônus de comprovar fatos constitutivos de seu direito – Descabimento da pretendida aplicação, em prol da apelante, do instituto da exceção de contrato não cumprido – Rescisão do negócio jurídico que não se deu por culpa exclusiva do apelado, e, sim, em decorrência do inadimplemento contratual da apelante – Multa contratual, por rescisão antecipada da locação, que se revela devida, pela apelante, mas comporta redução, diante das particulares circunstâncias do caso concreto, a fim de que não haja enriquecimento sem causa do apelado, e inexigibilidade de parte do valor correspondente ao saldo remanescente do parcelamento da cessão de direito de uso – Sentença alterada – Recurso parcialmente provido.

Sentença proferida a fls. 392/398 julgou improcedente ação declaratória de rescisão contratual e de inexigibilidade de débito, fundada em locação de imóvel não residencial e cessão parcial de direitos de bens imateriais de “shopping center”, proposta pela apelante em desfavor do apelado, condenando a primeira nas despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, e acolheu ação de cobrança, embasada nos mesmos negócios jurídicos, ajuizada pelo apelado contra a apelante, condenando a última em R\$ 79.090,97, corrigidos monetariamente, desde a data do ajuizamento da

demanda, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, mais despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformada, apela a vencida, afirmando que restou demonstrada, por meio da prova documental e oral, o fomento à concorrência desleal, por parte do apelado, visto que o evento por este promovido, em suas dependências, denominado “Feira Sal”, se destinou à promoção, por mais de um expositor, de produtos semelhantes aos comercializados por ela, relacionados ao segmento moda praia, em condições mais favoráveis, dada a cessão gratuita de espaço situado em localização privilegiada do “shopping center” e o fomento de outros atrativos, com o objetivo de chamar a atenção do consumidor, única e exclusivamente, para a realização de referido evento. Aduz, também, a existência de elementos concretos que evidenciam o grande potencial de risco gerado ao seu negócio pelo apelado, mediante a exposição de produtos moda praia, por outros vendedores, em condições mais benéficas, bem como que os produtos por ela comercializados também são artesanais e de confecção manual própria. Aventa, ademais, que o juiz da causa se embasou em presunções descabidas, extraídas de parte dos fatos alegados pelo apelado, desconsiderando, de outro lado, fatos por ela comprovados, bem como que a intenção do primeiro, ao promover a “Feira Sal”, visando a eventual celebração de novos contratos, foi beneficiar a si próprio, aos expositores e aos organizadores de tal evento, e não aos lojistas. Assevera, ademais, que, ainda que a intenção direta do apelado não tenha sido prejudicá-la e independentemente da verificação de ocorrência efetivos prejuízos, que, ao final, restaram constatados, a conduta daquele representou risco palpável ao bom funcionamento de seu negócio, durante a época mais promissora do ano de 2.022, e, portanto, feriu a moralidade comercial que deveria ter sido respeitada, na relação entre as partes. Ao cabo, consigna que houve quebra dos deveres de lealdade e boa-fé, por parte do apelado, o que justifica sua intenção de rescindir os contratos, sem

ônus, visto que lesada pelo inadimplemento contratual daquele. Pugna, ao cabo, pela reforma da sentença, a fim de que seja julgado improcedente o pedido da ação de cobrança contra si proposta, bem como que sejam julgados procedentes, de outro lado, os pedidos da ação declaratória de rescisão contratual e de inexigibilidade de débito, para fins de: *i. Declarar a rescisão do Contrato de Locação de Loja de Uso Comercial do Shopping Parque da Cidade, bem como de seu acessório, Contrato de Cessão Parcial de Direitos de Bens Imateriais do Shopping Parque da Cidade, haja vista que a devolução do imóvel objeto do pacto principal foi devolvido ao Réu na data de 31/01/2023; ii. Declarar a inexistência e inexigibilidade de qualquer débito por parte da Autora/Apelante em relação ao Réu/Apelado, no tocante ao que se refere aos Contratos rescindidos, eis que são indevidos os pagamentos de multa por inadimplemento, bem como de continuação do parcelamento de CDU pela Autora/Apelante; iii. Condenar o Réu/Apelado ao pagamento da multa por inadimplemento contratual, ante à promoção de concorrência desleal em desfavor da Autora/Apelante, no valor de R\$ 29.970,00 (vinte e nove mil, novecentos e setenta reais); iv. Condenar o Réu/Apelado ao pagamento de custas processuais e honorários de sucumbência, fixados nos termos do art. 85, CPC (fls. 431/432).*

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Insurge-se a apelante contra sentença que encerra a seguinte fundamentação:

(...) O pedido principal não prospera, devendo-se acolher o formulado na demanda conexa. Inexiste qualquer elemento nos autos que demonstre a caracterização de concorrência desleal ou violação do contrato por parte do réu. A depoente Virgínia Maria Hadiltch tomou conhecimento da feira quando passou pelo local; os lojistas não foram

convidados para participar; não sabe dizer se os expositores tinham custo para utilizar o local; não foram oferecidas condições benéficas para os lojistas durante o período da feira, tampouco foi realizada ação de captação de clientes, promovidas pelo shopping; houve feiras anteriores, inclusive a própria feira sal, mas era diferente; foi voltada a público específico (afro-brasileiros), com produtos específicos; os produtos não concorriam com os dos lojistas; o público ficava apenas na feira; como lojista, a depoente não percebeu diferença nenhuma com a feira, nem em benefício da loja, nem em prejuízo; trabalha com roupa feminina; os lojistas só tomaram conhecimento pouco antes da realização; não sabe se os produtos expostos eram artesanais ou não; as exposições foram efetivadas no espaço de uma loja desativada, o qual foi subdividido entre os participantes; havia exposição de roupa feminina e também de moda praia; a feira foi realizada na entrada, no primeiro andar, de modo que as pessoas sequer andavam pelo estabelecimento, caso realizassem compras na feira; que o movimento era fraco e não houve alteração no público com a feira; que a feira em questão afetou a loja, pois realizaram um “outlet”, piorando as vendas. Ana Cláudia da Silva Neves afirmou que trabalha na parte financeira na empresa autora; que a feira Sal atrapalhou o faturamento da empresa, porque vendiam peças muito baratas; a feira durou cerca de dois meses; comercializavam vários produtos, era uma feira artesanal; não sabe se o réu já tinha realizado feira semelhante anteriormente; os expositores não tinham despesas para apresentar suas mercadorias. Cristiane Romão de Siqueira disse que é coordenadora de marketing do réu; que houve um comunicado para os lojistas, quanto à realização da feira; que o objetivo da feira era atrair o público, pela proximidade com o Natal; que foram feitas outras ações; que era uma feira artesanal, com produtos diversos, como sabonetes, panos de prato, brinquedos, roupas e moda praia; que não havia grande variedade e quantidade de cada produto; que ficava no piso térreo, próximo da entrada; houve divulgação da feira, dentro do intuito de trazer o público ao shopping, para consumir no local, tanto na feira quanto nas lojas; que o período de Natal e dia das mães são datas importantes para o varejo.

Maria de Fátima Ferreira de Almeida disse que é coordenadora da feira; que foram 45 dias de atividades com diversos produtores; que atuam com pequenos produtores e produtos em pequena escala, além de oficinas e outras atividades; que se trata de ação para gerar fluxo para o shopping e que os produtos comercializados na feira eram bem diversos dos que são vendidos por lojistas; que tinha um fornecedor de moda praia e outro de moda feminina com alguns artigos de moda praia; a feira era realizada no térreo, no espaço de uma loja, próximo de uma das entradas; que houve um aumento no público do shopping durante a feira, com um acréscimo geral; distribuíam atividades em outros andares, para levar o público a todo o espaço; havia mini stands nos outros andares, com indicação do que estava ocorrendo no térreo. A prova oral evidencia que o intuito da realização da feira era atrair público ao shopping, empreendimento que não estava em atividade há muito tempo e em relação ao qual as próprias lojistas mencionaram que não havia muita procura. Ficou evidente, também, que se tratava de feira artesanal, com pequenos produtores, em espaço reduzido (vários produtores acomodados no espaço de uma loja desativada, utilizando araras para exposição de roupas, por exemplo). A feira sequer era apenas de produtos de moda praia, como se poderia depreender da inicial; ao contrário, havia uma gama de produtos artesanais, dentre os quais, ao que consta, um produtor de moda praia e outro que detinha alguns itens de tal seguimento. A concorrência desleal exige o intuito de prejudicar a empresa, o que não se vislumbra no caso. Pelo contrário, o claro intuito da ação era atrair público ao shopping, a fim de incrementar a procura, em vantagem a outras lojas. Não haveria nenhum motivo lógico, aliás, para que o réu direcionasse sua conduta a prejudicar os lojistas que utilizam seu espaço, por meio da exposição de produtores que nada pagavam para utilização do ambiente. A autora não traz nenhum elemento concreto mínimo, ademais, que indique que a exposição detivesse sequer potencial de gerar situação de concorrência desleal, dependendo-se o contrário do quanto demonstrado em relação à própria natureza do evento, caracterizado por apresentação de produtos artesanais (o que implica naturalmente uma

escala menor de produção em relação a que é exposta em uma loja), com um só expositor exclusivo do setor da autora, em espaço diminuto (espaço de uma loja, dividido entre mais de 30 expositores). Não há, tampouco, elemento que indique que a situação tenha afetado efetivamente as vendas da autora. Ao contrário, como dito, o caráter artesanal, de menor escala, com local reduzido de exposição, indica que a feira sequer detinha o potencial de afetar substancialmente a atividade desenvolvida pelas lojas. Inexiste, ainda, violação à boa fé objetiva. Ao realizar a feira, buscou a ré implementar medidas que atraíssem o público para o shopping, a fim de beneficiar os lojistas, conduta comum e esperada, pela própria natureza do contrato firmado. A eventual falta de sucesso da campanha de marketing não implica, evidentemente, descumprimento de dever contratual, além de não constituir objeto do processo. No que tange ao pedido conexo, a defesa funda-se no inadimplemento imputado ao réu, pela realização da feira, que lhe carregaria a responsabilidade pela rescisão. Inexistindo tal descumprimento, na forma acima fundamentada, mostra-se de rigor o acolhimento do pleito constante dos autos em apenso, por corolário lógico (fls. 394/397).

Diante disso e do que mais dos autos consta, o recurso comporta parcial provimento.

Vejamos.

No que tange à ação declaratória de rescisão contratual e de inexigibilidade de débito proposta pela apelante em desfavor do apelado, impende mencionar que, definitivamente, não se desincumbiu a primeira do ônus de comprovar fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, entre os quais a prática de conduta que se subsuma no art. 195, III, da Lei nº 9.729/96 ou que possa ser tida como desleal, a violação aos deveres de boa-fé, probidade e lealdade, por parte do último, e o descumprimento das obrigações

contratuais por ele assumidas.

Em relação à concorrência desleal, tipificada, aliás, como crime, no art. 195, III, da Lei nº 9.729/96, o Superior Tribunal de Justiça já consignou, “in verbis”:

(...) A distinção entre concorrência leal e desleal está na forma como a conquista de clientes é feita. Se a concorrência se dá a partir de atos de eficiência próprios ou de ineficiência alheias, esse ato tende a ser leal. Por outro lado, se a concorrência é estabelecida a partir de atos injustos, em muito se aproximando da lógica do abuso de direito, fala-se em concorrência desleal. (REsp n. 2.032.932/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/8/2023, DJe de 24/8/2023.)

(...) A livre concorrência é direito constitucional e sua defesa é princípio geral da ordem econômica (art. 170, IV), materializada na repressão à dominação dos mercados e de quaisquer movimentos tendentes à eliminação da concorrência e ao aumento arbitrário dos lucros (art. 173, § 4º, da CF). (...) A política de concorrência é determinante para continuidade dos empreendimentos de ordem econômica e estrutural de um mercado eficaz. Todavia, a utilização de esforços antiéticos para o desvio de clientela e o empobrecimento do concorrente, torna desleal a concorrência, o que deve ser combatido pelo ordenamento jurídico. (...) O ato de concorrência leal e o de concorrência desleal têm em comum a sua finalidade: ambos objetivam a clientela alheia. A deslealdade, no entanto, está na forma de atingir essa finalidade. Não é desleal o ato praticado com o objetivo de se apropriar de uma clientela, mas, sim, a prática de atos que superem a barreira do aceitável, lançando mão de meios desonestos. (REsp n. 1.937.989/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 7/11/2022.).

Nesse contexto, não se pode falar em concorrência desleal, nos termos art. 195, III, da Lei nº 9.729/96, por parte do apelado, cuja conduta, ao que se apurou, na fase de instrução processual, não pode ser tida, com a devida vênia, como desleal, desonesta, antiética ou injusta, sobretudo, por não haver nada nos autos que acene no sentido da existência de qualquer interesse dele em prejudicar a apelante, mediante indevido desvio de sua clientela, em favor de terceiros, sem auferir qualquer benefício, diga-se, e, inclusive, contrariando, em última análise, seus próprios interesses, enquanto parte contratual, tanto que a cessão de espaço, em suas dependências se deu a título gratuito, segundo o acervo probatório coligido, e, a bem da verdade, não há nada nos autos que acene no sentido de que houve a celebração de contratos novos, com expositores da “Feira Sal”.

Some-se a isso o fato de a insurgência da apelante contra a o evento nomeado de “Feira Sal”, não ter se lastreado, a bem da verdade, em nenhum elemento concreto, e, sim, em meras conjecturas, tanto que veiculada, em notificação extrajudicial, enviada ao apelado, no dia imediatamente seguinte ao início daquele, assim como porque os fatos narrados na exordial ocorreram, de acordo com a prova do autos, no primeiro ano de vigência dos contratos, o que impediu a demonstração, por parte dela, da ventilada redução de faturamento, em período essencial para seus negócios, decorrente de aludido evento.

De mais a mais, também não restou comprovada, pela prova documental ou oral, a existência de concorrência direta, entre a apelante e os poucos expositores da “Feira Sal” que comercializaram, em referido evento, produtos relacionados ao segmento moda praia, mas produzidos de forma artesanal e que, conseqüentemente, podem ser considerados, em última análise, como de nicho, não se assemelhando, com a devida vênia, aos comercializados pela apelante.

Outrossim, não se pode deixar de mencionar que os depoimentos das testemunhas arroladas pela apelante se revestem de limitado poder de convencimento, não só porque foram ouvidas como informantes, por conta do interesse de ambas na solução da lide, mas, também, porque restaram contrariados não só pelos depoimentos das testemunhas arroladas pelo apelado, igualmente ouvidas como informantes, mas, também, pela prova documental.

Consigne-se, ainda, a impossibilidade de aplicação, “in concreto”, em prol da apelante, do instituto da exceção de contrato não cumprido, positivado no art. 476 do Código Civil, haja vista não ter ficado demonstrado, pela prova documental ou oral, efetivo descumprimento, por parte do apelado, de qualquer dever ou obrigação contratual, com base no qual se possa falar em inexigibilidade das obrigações contratuais assumidas pela apelante, entre as quais aquelas cujo inadimplemento ensejou o débito perseguido pelo primeiro por meio da ação de cobrança conexa.

Destarte, somados os argumentos acima relacionados àqueles que lastrearam a sentença, que ficam também adotados como razões de decidir, visto que não infirmados pelas razões recursais, não há como acolher, ao menos na íntegra, os pedidos formulados pela apelante na ação principal.

No entanto, o julgado comporta reparo, no que tange ao “quantum” da condenação, cuja redução desponta imperativa, inclusive para que não ocorra enriquecimento sem causa do apelado, na forma do art. 884 do Código Civil, ante as particulares circunstâncias do caso concreto, entre as quais o parcial cumprimento das obrigações assumidas pela apelante, ao longo de mais de um ano, até a rescisão dos contratos, a inegável boa-fé por ela apresentada, seja na fase extrajudicial, seja em juízo, o fato de que se trata de “shopping center” que havia sido

inaugurado recentemente, com clientela reduzida e até então não consolidada, e, em especial, o período de vigência dos negócios jurídicos, que se iniciou, com a assinatura dos instrumentos contratuais, em 17.12.2021, e se findou, cerca de um ano depois, aos 31.1.2023, com a restituição da posse do imóvel locado ao apelado, ou seja, durante a pandemia da Covid-19, por força do que reza os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade e o que preceituam o art. 413 do Código Civil e o art. 4º da Lei nº 8.245/91, que possuem, respectivamente, as seguintes redações:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. [\(Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012\).](#)

Destarte, fica provido o apelo, em parte, para o fim de reduzir, equitativamente, a multa contratual em 30% sobre o valor deferido em sentença, montante que se revela adequado e suficiente para a devida compensação do apelado, pelos prejuízos que presumidamente sofreu, em decorrência da rescisão contratual antecipada.

O valor pela cessão de direito de uso não é alterado, e fica mantido.

De outro lado, fica confirmado o julgado, no tocante ao valor postulado pelo apelado, na ação de cobrança, a título de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

encargos específicos, correspondente a R\$ 463,48, não só porque não restou impugnado, de forma específica, por parte da apelante, em contestação, nos termos do art. 341 do Código de Processo Civil, mas, também, pelo fato de não ter ela comprovado, na forma estipulada pela lei civil, o pagamento respectivo.

Ante a sucumbência parcial a apelante responde por 75% das custas do processo e a apelada pelas restantes.

Na ação principal os honorários de advogado de 15% sobre o valor atualizado da causa, são mantidos para a ré, mas com redução a 70%, fixado o mesmo encargo a favor da autora, pelo valor reduzido da multa.

Já em relação à ação conexa, ficam os honorários advocatícios arbitrados, para a ré incidem em 15% sobre o valor da condenação, e, para a apelante, em 15% sobre o proveito econômico por aquela obtido, correspondente à diferença entre o valor total postulado pelo primeiro e o valor da condenação final.

Por estas razões, meu voto dá parcial provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator