



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000407645

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032831-15.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, é apelado/apelante PRISCYLLA MONTEIRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 35ª 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 Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 28 de abril de 2025

MARRONE SAMPAIO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1032831-15.2022.8.26.0002

Apelante/Apelada: Companhia Brasileira de Distribuição

Apelante/Apelada: Priscylla Monteiro

Comarca: São Paulo

Voto nº 634

Apelação. Contrato atípico de (sub)locação de espaço comercial em galeria de hipermercado. Alteração de bandeira do empreendimento (Extra por Assaí). Determinação para desocupação do espaço por 6 meses para realização de obras de adaptação. Pretensão da autora de rescisão contratual com condenação da ré ao pagamento de multa contratual, além de indenização por lucros cessantes e dano moral. Sentença de parcial procedência. Declaração de rescisão contratual por culpa da ré, com condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes, autorizada compensação com encargos locatícios atrasados. Equiparação a contrato com shopping center. Observação do pacto contratual. Ausente cláusula contratual que respalde a determinação de fechamento abrupto do estabelecimento, inviabilizando o desfrute sobre o imóvel locado por longo período. Manifesto desequilíbrio da base econômica do contrato. Rescisão por culpa da locadora. Multa contratual estipulada apenas em caso de atraso no pagamento de aluguel, o que não se enquadra na hipótese dos autos. Lucros cessantes reconhecidos e bem arbitrados com base no faturamento declarado. Dano moral não configurado. Mero inadimplemento contratual. Possibilidade de compensação com valores devidos pela autora a título de encargos locatícios. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de *ação de desconstituição de contrato cumulada com reparação de danos* ajuizada por **Priscylla Monteiro** em face de **Companhia Brasileira de Distribuição** cuja sentença (fls. 311/316) julgou parcialmente procedentes os pedidos “para: (i) resolver o contrato de locação havido entre as partes; e (ii) condenar a ré a pagar à autora indenização de R\$103.357,50 (cento e três mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), com correção monetária (tabela prática do TJSP) desde o ajuizamento da ação e juros legais (1% ao mês) a partir da citação, (iii) autorizada a compensação com os encargos locativos vencidos e não pagos até janeiro de 2022 (fl. 34)”. Pela sucumbência, “a parte autora suportará 1/3 das custas do processo, tocando 2/3 à ré. Quanto aos honorários, a ré pagará ao advogado do autor o equivalente 10% da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

condenação estampada no item "ii"; e a autora pagará, ao advogado do réu, 10% da diferença entre o valor dos pedidos formulados (R\$347.250,00) e o valor da condenação principal (R\$103.357,50)".

Os embargos de declaração opostos pela ré (fls. 323/326) foram rejeitados (fl. 333).

Inconformadas, apelam as partes.

A ré (fls. 336/349) pugnando pela reforma da sentença para que sejam julgados totalmente improcedentes os pedidos iniciais, condenada a autora ao pagamento do ônus sucumbencial. Alega, em síntese, que a rescisão do contrato de locação foi por culpa da autora, que deixou de realizar os pagamentos de encargos locatícios e das parcelas do acordo decorrente da inadimplência. No mais, explica que o contrato celebrado entre as partes se equipara a locação de unidade em *Shopping Center*. Assim, ausente vício de consentimento, *"tanto a venda para à empresa Sendas Distribuidora S/A, quanto as obras a serem realizadas para alteração de bandeira para Assaí e modificação do tentant mix, são previstas no Contrato de Locação e nas Normas Gerais, documento anexo ao Contrato, não havendo em que se falar em qualquer atitude ilícita pela Apelante"* (fl. 344). Impugna a ocorrência de lucros cessantes e, alternativamente, impugna o valor arbitrado. Aponta erro matéria quanto a compensação de valores relativos aos encargos locatícios atrasados.

A autora (fls. 353/363) pugnando pela reforma parcial da sentença para: i) condenar a ré ao pagamento de multa contratual, diante do reconhecimento de sua culpa na rescisão; ii) majorar a indenização a título de lucros cessantes; iii) fixar indenização por danos morais; e iv) afastar a compensação de valores referentes a encargos locatícios atrasados.

Houve contrarrazões da ré (fls. 367/378) e da autora (fls. 379/382), sem arguição de preliminares.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 386).

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 397).

É o relatório.

Os recursos serão analisados em conjunto, sendo que não comportam provimento.

Ao que consta, trata-se de *ação de desconstituição de contrato cumulada com reparação de danos* ajuizada por **Priscylla Monteiro** em face de **Companhia Brasileira de Distribuição**.

Narra a autora que celebrou com a ré, em 24 de julho de 2020, “*contrato atípico de (sub)locação e outras avenças*” (fls. 14/25), consistente em locação de espaço comercial em galeria de hipermercado, sendo surpreendida, em 15 de dezembro de 2021, por notificação de que, em razão de alteração de bandeira do empreendimento (*Extra* para *Assaí*), haveria fechamento da unidade, a partir de 31 de dezembro de 2021, pelo prazo de 6 (seis) meses para a realização de obras de adaptação (fl. 31). Diante do quadro narrado, ajuizou a ação requerendo a declaração de rescisão do contrato por culpa da ré, com consequente condenação ao pagamento de multa contratual, indenização a título de lucros cessantes, além de indenização por danos morais.

Por sua vez, argumenta a ré se tratar de contrato atípico de locação de espaço comercial em galeria de hipermercado, havendo respaldo contratual (cláusulas 17 e 13) para a alienação do empreendimento e execução de obras de adaptação do imóvel.

Foi proferida sentença de parcial procedência, declarada a rescisão por culpa da ré, lançada a seguinte fundamentação:

“(…)

Bem, quanto ao regime jurídico aplicável ao caso, é relevante assentar que incide efetivamente a regra do art. 54 da L. 8.245/91, em razão das

características do empreendimento, assemelhado a shopping center, a justificar a concessão ao locador de poderes necessários à implementação de modificações no estabelecimento, voltadas à organização do tenant mix.

Das cláusulas 5.1 a 5.6 (fls. 200/201), porém, não se extrai que seja lícito impor ao locatário a suspensão do contrato por seis meses, sem qualquer ônus para a locador. Semelhante regra, ademais, seria de questionável licitude, pois, prevista em contrato de adesão, consubstanciaria renúncia a direito elementar ao contrato locativo (Código Civil, art. 424).

Portanto, a notificação à locatária para desmobilizar seu ponto comercial por seis meses, embora de atendimento obrigatório (não tendo a locatária direito de resistir à retomada da posse), caracteriza violação aos direitos contratuais desta e, assim, dá ensejo à pretensão de resolução do contrato e de indenização de perdas e danos.

(...)” (fl. 313)

Não se ignora, portanto, tratar-se de contra atípico de locação galeria comercial, no qual há equivalência com contrato de *shopping centers*, sendo que “*Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei*” (artigo 54, *caput*, da Lei n. 8.245/1991). Assim, a ré justifica ser lícita a determinação de desocupação do espaço comercial pela autora, pois pautada no contrato celebrado pelas partes, mais especificamente nas cláusulas 13 e 17, que a seguir são transcritas:

“13.1. O (SUB) LOCATÁRIO, como condição essencial deste CONTRATO, renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, o direito de preferência à aquisição da LOJA a ele ora (sub)locado, na hipótese de alienação deste pela (SUB) LOCADORA ou pelo proprietário do imóvel, ficando, portanto, dispensada a expedição de notificação ao (SUB) LOCATÁRIO para eventual exercício desse direito ora renunciado.

13.2. O proprietário atual, ou a (SUB) LOCADORA poderão, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, alterar a composição dos proprietários do estabelecimento, promovendo inclusões, exclusões ou substituições, podendo ela (SUB) LOCADORA ainda, livremente alterar a atividade por ela exercida

em parte do estabelecimento, ou ainda se assim julgar conveniente, alterar o logotipo, nome ou marca (“bandeira”) do estabelecimento, sem que caiba aos Lojistas qualquer direito a pleitear rescisão contratual, indenização, lucros cessantes, perdas e danos ou a que título for.” (fls. 21/22).

“(…)

17.2. O presente Instrumento foi firmado de acordo com o princípio da boa-fé contratual, sem vício de consentimento. Assim, as Partes declaram, para todos os efeitos legais, que: (i) tiveram conhecimento prévio do conteúdo deste Instrumento e entenderam perfeitamente todas as obrigações nele contidas; (ii) concordam com todos os termos e condições deste Instrumento; (iii) estão devidamente representadas na forma de seus respectivos atos constitutivos e que possuem todas as autorizações, poderes e capacidade para assumir as obrigações previstas neste Contrato; e (iv) as obrigações neste ato assumidas não conflitam com outras obrigações previamente assumidas pelas mesmas em outros Instrumentos particulares ou públicos, ou ainda, advindas de ordem ou intimação judicial e/ou administrativa.

17.3. Este instrumento representa todos os acordos e condições estipulados pela (SUB) LOCADORA e pelo (SUB) LOCATÁRIO para o seu objetivo, revogando e substituindo os contratos, anexos e aditivos firmados anteriormente pelas partes, os quais são dados neste ato como resilidos e quitados.

17.4. A (SUB) LOCADORA poderá, independentemente de comunicação prévia ao (SUB) LOCATÁRIO, ceder ou transferir o presente instrumento às empresas coligadas e/ou pertencentes ao mesmo grupo econômico, comprometendo-se a informar ao (SUB) LOCATÁRIO, por meio de um simples comunicado, com o intuito de consignar para qual empresa o (SUB) LOCATÁRIO passará a efetuar o pagamento do aluguel.

17.5. O presente instrumento se manterá vigente se a (SUB) LOCADORA e/ou qualquer de suas coligadas, controladas ou controladoras, diretas ou indiretas, sofrer(em) mudança de seu controle acionário ou qualquer incorporação, fusão, cisão, transformação ou outra reorganização societária. (...)” (fl. 24).

Pois bem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Do que se depreende das cláusulas acima transcritas, é inegável que foi resguardado o direito de a locadora alterar a bandeira do estabelecimento comercial (hipermercado, no caso) mediante alienação para terceiros ou reorganização societária, sendo que a referida alteração não autoriza pedido de rescisão contratual por parte da locatária. Contudo, o que se observa nos autos não é mero caso de troca de bandeira do empreendimento, mas sim ordem de desocupação do espaço comercial locado e explorado pela autora por prazo longo (de seis meses) mediante aviso prévio de apenas duas semanas. Nesse contexto, e ausente disposição contratual específica em sentido contrário, deve-se reconhecer o direito de rescisão pela parte locatária, uma vez que se viu privada de utilizar o imóvel locado para fins comerciais. E, ainda que houvesse disposição contratual a sustentar a pretensão da ré, nos termos em que deduzida sua resistência, ela certamente seria abusiva porque propiciaria inegável desequilíbrio da base econômica do contrato, ou, mesmo, inviabilizaria a própria atividade da locatária a ser desempenhada no imóvel locado.

Portanto, impossível afastar a rescisão contratual por culpa da ré. Com efeito, em casos análogos, é esse o entendimento desta Corte e desta Câmara:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SUBLOCAÇÃO DE LOJA EM GALERIA DE HIPERMERCADO (EXTRA). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DAS RÉS. RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. CULPA DA LOCADORA (HIPERMERCADO EXTRA) CARACTERIZADA POR VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INDENIZAÇÃO DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA. Apelo improvido. (TJSP; Apelação 1072020-94.2022.8.26.0100; Relator(a): Cristina Zucchi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/03/2025; Data de publicação: 27/03/2025)

AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C COM INDENIZAÇÃO. Sentença de parcial procedência. Insurgência das rés.

Preliminar de não conhecimento do recurso arguida em contrarrazões. Não acolhimento. Ilegitimidade de parte da corrê SENDAS, afastada. Mérito. Contrato atípico de locação. Loja localizada nas dependências de hipermercado. Necessidade de reformas em razão da troca de bandeira pela locadora. Comunicação de que a loja locada deveria permanecer fechada durante o período das obras. Obras que até o ajuizamento da ação não haviam se iniciado. Não se localizou nos autos a cópia do anexo contratual ("Normas Gerais"), de forma que, não se mostra possível a análise da aplicabilidade de tais disposições contratuais invocadas pelas rés, dentre elas a possibilidade de suspensão da sublocação para realização das reformas necessárias à conversão de bandeira (Hipermercado Extra para Assaí). Em se tratando de locação atípica de loja localizada nas dependências de hipermercado, a comunicação de troca de bandeira do estabelecimento, com a necessidade de realização de obras que manteriam a loja fechada por vários meses, constitui justo motivo para a rescisão contratual por culpa da locadora. Danos materiais configurados, sendo devida, também, a multa contratual para o caso de rescisão antecipada, que deve ser equivalente a três meses do último aluguel, afastada a média dos seis últimos alugueres pagos pela autora, conforme cláusula do contrato. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Apelação 1073332-08.2022.8.26.0100; Relator(a): Ana Maria Baldy; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/01/2025; Data de publicação: 17/01/2025)

Contudo, em que pese a rescisão ser atribuída à locadora, não cabe a aplicação da multa contratual prevista na cláusula 12 (fl. 21), que foi estipulada especificamente para o caso de atraso no pagamento do aluguel, o que não é o caso.

Em relação aos lucros cessantes, a existência deste prejuízo material se mostra razoável, considerando-se ser incontroverso o período em que a autora esteve impedida de exercer sua atividade comercial. E, no que se refere ao valor arbitrado, destaca-se a controvérsia conforme fixada em decisão saneadora pelo juízo *a quo*:

“1. A única questão factual controvertida é a extensão dos lucros cessantes. As demais questões debatidas são eminentemente jurídicas, dispensando outras

provas.

1.1. Porque o faturamento bruto é incontroverso e está documentado (fls. 43/61), presume-se (presunção hominis) rentabilidade líquida, em favor da autora, de 25% do faturamento médio.

1.2. O ônus de provar rentabilidade superior pesa sobre a autora; o de demonstrar rentabilidade inferior, pesa sobre a ré.

2. Assim fixado o ponto controvertido e atribuído o ônus probatório, informem as partes, em cinco dias, se têm outras provas a produzir, justificando a necessidade e pertinência.” (fl. 243)

Encerrada a instrução processual, consignou-se na sentença recorrida:

“O pedido de indenização de lucros cessantes, por outro lado, consistentes nos valores que o locatário razoavelmente deixou de auferir em razão da resolução do contrato por culpa do locador, comporta acolhimento (CC, art. 402).

Registre-se que o fato, encarecido na contestação, de a locatária estar em mora com o adimplemento de alugueres e de outros encargos (no valor de R\$50.165,26). ao tempo da notificação da locadora para desmobilização da loja, não altera o julgamento no presente caso. É que a locadora não requereu, em razão dessa mora, a resolução do contrato; relevou essa falta contratual, como se colhe do acordo ultimado nos autos 10110852-73.2021.8.26.0002 e, sobretudo, da proposta de que a locatária retomasse o ponto comercial após os seis meses previstos para reforma.

No que concerne ao dimensionamento dos lucros cessantes, a decisão de saneamento, sopesando as características da atividade desempenhada pelo locatário (preponderantemente de serviço de baixa complexidade e com apenas um empregado), atribuiu à locadora o ônus de fazer prova de que ela auferia, para si, menos de 25% da média de faturamento bruto, revelado pelo documento de fls. 43/61, não impugnado na contestação.

Esse documento indica faturamento bruto mensal médio de R\$13.780,99, ante o qual a renda presumida, segundo as balizas já indicadas, seria de R\$3.445,24 mensais; renda da qual ficou a autora privada, em razão do inadimplemento da ré, por trinta meses (janeiro de 2022 até julho de 2014), perfazendo o montante de R\$103.357,50.

A alegação da locadora de que os relatórios de faturamento não lhe foram corretamente apresentados não assume relevância no julgamento, pois os valores evidenciados nos documentos apresentados pela autora longe ficam de desaguar em aluguel mensal superior ao mínimo ajustado, de três mil reais mensais.” (fls. 313/314)

No caso, em que pese a impugnação pelas partes, os autos não foram instruídos por documentos capazes de infirmar a conclusão alcançada quanto ao valor de indenização, que deve prevalecer. Nesse ponto, se de fato a locadora não convenceu quanto a ser menor o lucro líquido da locatária do patamar de 25%, é certo também que locatária não provou, contabilmente, que seu lucro líquido seria maior do que tal parâmetro, ainda que sua atividade preponderante fosse a prestação de serviços.

Ainda, não se visualiza dano moral a ser indenizado. Como é cediço, a identificação dessa espécie de prejuízo merece alguns cuidados. Deve-se proceder com cautela na valoração dos sentimentos experimentados pela vítima, evitando-se, assim, o denominado processo de industrialização do dano moral. Como ensina Sérgio Cavalieri Filho, “*só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar*” (Programa de Responsabilidade Civil, 2ª ed., 2ª tiragem, 1999, Malheiros Editores, p. 76).

No caso, o dissabor suportado pela autora consiste em desfazimento do contrato comercial, risco inerente à natureza da atividade. E, consoante entendimento jurisprudencial majoritário, o mero aborrecimento decorrente do descumprimento contratual não é indenizável. Deve, portanto, ser tolerado.

Por fim, é admitida a compensação de créditos quando duas partes forem simultaneamente credora e devedora uma da outra (artigo 368, do Código Civil), observado que “*A compensação efetua-se entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis*” (artigo 369, do Código Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No caso, verificada a existência de débito da autora em aberto em razão de inadimplência de encargos locatícios desde setembro de 2021 (fl. 171) e, portanto, anterior ao descumprimento contratual pela ré, foi bem reconhecida a possibilidade de compensação, devendo o título executivo judicial ser submetido a liquidação.

Desse modo, não convencendo as razões de inconformismo manifestadas pelas partes, de rigor a preservação integral da r. sentença por seus bem lançados fundamentos.

Diante do completo desprovimento dos recursos, majoram-se os honorários, a título recursal, consoante previsto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, para o patamar de 15% sobre as bases de cálculo fixadas na origem, observado o benefício da gratuidade da justiça concedido à autora.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE provimento** aos recursos.

MARRONE SAMPAIO
Relator