



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001094-32.2022.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes FÁBIO JACOBBER ALVES (JUSTIÇA GRATUITA), CLODOALDO TOMAZ DE JESUS (JUSTIÇA GRATUITA) e VITOR GOMES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOSE MARIA BONIN.

ACORDAM, em 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 Exmo. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MILTON CARVALHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 43984.

Apelação nº 1001094-32.2022.8.26.0248.

Comarca: Indaiatuba.

Apelante: Fábio Jacober Alves e outros.

Apelado: Jose Maria Bonin.

Juiz prolator da sentença: Sérgio Fernandes.

AÇÃO INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL. ALEGADA CULPA DO LOCADOR PELO INSUCESSO DO EMPREENDIMENTO DOS LOCATÁRIOS. Sentença de improcedência que merece ser mantida. Locador que realizou diversos eventos, promoções e divulgações a fim de angariar clientes. Ações que foram devidamente comprovadas. Genérica afirmação de que as ações não foram efetivas que não enseja a responsabilidade do réu pelo insucesso dos autores. Locação que se deu em meio à pandemia do coronavírus, depreendendo-se que outras inúmeras variáveis podem ter impactado o negócio. Riscos inerentes às atividades desenvolvidas pelos locatários que não podem ser transferidos ao locador. Falha de natureza administrativa tampouco comprovada. Recurso desprovido.

Trata-se de pedido indenizatório julgado improcedente pela respeitável sentença de fls. 618/620, cujo relatório se adota, sob o fundamento de que não era possível, no caso, imputar ao réu a responsabilidade pelo insucesso dos autores e a rescisão do contrato de locação, de modo que, em decorrência da sucumbência, os autores foram condenados a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da causa.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformados, apelam **os autores**, sustentando, em síntese, que o Magistrado ignora a responsabilidade atribuída ao locador empreendedor em um shopping center, bem como os atributos próprios desse tipo de espaço, que deve contar com inúmeras comodidades e recursos a fim de atrair os visitantes; que o réu falhou em seu dever de promover e divulgar o empreendimento, bem como zelar pela boa administração do espaço; que todos os elementos demonstram que se trata de um shopping center, demonstrando a má-fé do réu em negar o fato; que as próprias testemunhas do réu, bem como a testemunha dos autores, afirmaram que se trata de um shopping center e que houve má administração do empreendimento; que a improcedência dos pedidos com base na teoria do risco empresarial merece reforma; que a esmagadora maioria dos lojistas se retiraram do local devido aos mesmos problemas; e que os danos restaram devidamente comprovados e devem ser indenizados (fls. 623/638).

Houve resposta às fls. 642/652, e manifestação dos autores de oposição ao julgamento virtual (fls. 656).

Distribuído inicialmente à Colenda 26ª Câmara de Direito Privado, por meio da decisão de fls. 657/659, houve ordem de redistribuição do apelo a este relator, em razão da existência de prevenção, nos termos do artigo 105 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal.

É o que importa ser relatado.

O apelo não é de ser provido.

Aduzem os autores, na petição inicial, que em novembro de 2020, celebraram contratos de locação para fins comerciais



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de espaço dentro do empreendimento *Shopping 13 de Maio*, todavia, em razão da má gestão e de reiteradas práticas abusivas por parte do locador, tronou-se insustentável a manutenção da locação, encerrada poucos meses depois, por culpa exclusiva do locador, ensejando danos de ordem material e moral aos autores, cuja reparação é pleiteada nesta demanda.

Os pedidos foram julgados improcedentes, motivando a interposição do recurso pelas razões já apontadas.

Em que pese a irresignação apresentada, a respeitável sentença não comporta reforma.

Conforme se constata, não divergem as partes acerca da contratação, tampouco sobre o insucesso por parte dos autores em seus negócios junto ao empreendimento. A controvérsia instaurada versa exclusivamente sobre a alegação dos autores de que houve descumprimento contratual pelo réu consistente em falhas na gestão do empreendimento, além de abuso contratual a ensejar os danos apontados.

Em comentários ao artigo 54 da Lei de Locações, dispositivo que trata da relação entre lojistas e empreendedores de shopping centers, **LUIZ FERNANDO DO VALE DE ALMEIDA GUILHERME** aponta que segundo a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), shopping center é um centro comercial planejado, composto por estabelecimentos comerciais diversificados, sujeitos a normas condominiais, de forma a assegurar a convivência e o equilíbrio comercial mediante pagamento de aluguel variável de acordo com o faturamento de cada loja. (Comentários à lei de locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Manole. 2017. p. 66)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Explica ainda o autor que se trata de contrato atípico de locação pois, *em essência, trata-se de atividade econômica inerente ao empreendedor e, em paralelo, e que sem ela seria impraticável, há a atividade comercial do lojista. (Op. cit., p. 63)*

No caso em análise, os contratos celebrados previam a locação de imóvel para fins comerciais, mediante pagamento de um valor mensal fixo, acrescido de taxa condominial e IPTU e, apesar de constar que os locatários se comprometiam a seguir o regimento interno e estatuto de associação de lojista, o instrumento não especifica as responsabilidades e deveres do locador, tampouco há menção a demais taxas, como por exemplo, a existência de um fundo de promoção (fls. 31/49).

A despeito do contrato em exame mais se aproximar de uma simples locação não residencial, os demais dados apresentados dão conta que a relação estabelecida entre as partes possui características típicas encontradas em contratos de *shopping center*, em que há um papel concreto a ser cumprido pelo locador, a fim de se criar alguns atrativos ao público, papel essencial para o desenvolvimento das atividades econômicas exercidas pelos locatários.

Assim, concernente à responsabilidade do empreendedor pelo insucesso do negócio, embora caiba a ele propiciar certas condições para o sucesso da atividade comercial, ele poderá ser responsabilizado pelo fracasso do negócio somente se houver atuado com culpa ou dolo.

A fim de dirimir a controvérsia sobre a alegada má gestão do empreendimento, além da prova documental, foi produzida prova oral consistente na oitiva de testemunha arrolada pelos autores,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

possibilitando-se a juntada de prova emprestada, que se tratava da oitiva de testemunhas arroladas pelo réu em ação análoga.

Em seu depoimento, a testemunha dos autores informou que acompanhou os problemas que os locatários afirmam ter enfrentado, o que também levou a rescisão dos contratos firmados por sua mãe e sua tia no empreendimento. Conta que além de problemas estruturais, faltavam ações efetivas para atrair clientes, que o local estava sempre vazio, levando ao insucesso dos estabelecimentos e que o trato entre os locatários e a administração do local era dificultosa (fls. 593).

Já as testemunhas dos réus relataram que são realizadas ações publicitárias com certa regularidade, desde a inauguração do centro comercial, principalmente em datas comemorativas e que o empreendimento conta com serviços de limpeza, segurança, entre outros (fls. 598).

Pois bem. Apesar das assertivas apresentadas pela testemunha dos autores, infere-se que de fato o réu realizou diversos eventos, promoções e divulgações a fim de angariar clientes, ações que foram devidamente comprovadas por meio da documentação acostada junto a contestação e que não foi satisfatoriamente impugnada pelos autores.

Aliás, a genérica afirmação de que as ações não foram efetivas ou não foram realizadas de acordo com o que os autores entendiam ser mais eficaz, não enseja a conclusão de que tal fato ocasionou o insucesso dos negócios dos locatários.

Também não restou comprovada qualquer falha de natureza administrativa ou conduta abusiva por parte dos representantes



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do empreendimento.

É ainda de se pontuar que não houve menção de qualquer promessa de lucratividade realizada pelo réu, que tampouco poderia fazê-la, já que não assume obrigação de resultado, tratando-se de risco inerente da atividade do próprio lojista, que não pode ser transferido ao empreendedor.

Nota-se ainda que a locação se deu em meio à pandemia do coronavírus, o que impactou os números comerciais em escala global, por certo prejudicando os negócios exercidos também pelos autores, depreendendo-se que outras inúmeras variáveis podem ter impactado o negócio.

Tal conclusão não difere daquela consignada no venerando acórdão que julgou a apelação interposta por Vitor Gomes, coautor desta demanda, contra a sentença de parcial procedência da ação de despejo cumulada com cobrança ajuizada pelo ora réu.

O autor acostou aos autos diversos documentos referentes a gastos específicos com publicidade impressa e digital, inclusive aérea, em outdoor e rádio, atuação nas redes sociais e com influenciadores, eventos e atrações no local, sorteio de veículos, entre outros (fls. 128/444), logrando comprovar que de fato havia empenho na divulgação do empreendimento, o que era evidentemente de interesse do locador, observando-se, ainda, a situação de pandemia observada no período.

Nesse contexto, carecem de credibilidade as alegações acerca da culpa do locador pelo insucesso do empreendimento, notadamente considerando-se que o réu

deixou de realizar o pagamento dos aluguéis aproximadamente três meses após o início da locação, período extremamente exíguo para se obter retorno quanto ao investimento e afirmar que o contrato de locação era insustentável.

Ao que parece, houve arrependimento do réu pela locação de imóvel sem se certificar de que atenderia suas necessidades, não sendo possível reconhecer a culpa do locador pela rescisão contratual e motivo pelo qual são devidos os aluguéis e demais encargos da locação durante o tempo em que o locatário permaneceu na posse do imóvel. (TJSP; Apelação Cível 1004600-50.2021.8.26.0248; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 13/02/2023) (realces não originais)

E, em casos análogos, em consonância tem decidido este Egrégio Tribunal pela impossibilidade de atribuir ao empreendimento a responsabilidade pelo insucesso dos lojistas:

APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou improcedente a ação de indenização por danos materiais. Locação de espaço de uso comercial. Locatários que pretendem atribuir ao empreendimento a responsabilidade pelo insucesso do box locado. Ausência de dever do empreendimento de selecionar e organizar as categorias de comércio que seriam instaladas. Risco inerente a qualquer negócio. Honorários advocatícios majorados nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1018665-78.2022.8.26.0001; Rel. Mario A. Silveira; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 31/07/2023) (realces não originais)

*Locação de Imóvel Comercial em Shopping Center – Ação de indenização por danos morais e materiais – Sentença de improcedência – Apelação – Contrato de locação regido pela Lei no. 8.245/91 – Validade das cláusulas contratuais, ex vi do que dispõe o art. 54, da Lei no. 8.245/91 – Princípio da autonomia da vontade respeitado – **Apelante não logrou demonstrar séria e concludentemente o descumprimento pela ré de qualquer das cláusulas contratuais – Insucesso do empreendimento não pode ser imputado à administração do shopping center. Risco ínsito à atividade empresarial desenvolvida pela apelante – Prática de ato ilícito pela ré não comprovada - Inexistência de nexo causal entre os prejuízos experimentados pela apelante e a conduta da ré.** De fato, nada há nos autos a indicar que a ré tenha concorrido diretamente para o lamentável malogro do empreendimento desenvolvido pela autora. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 0123703-84.2008.8.26.0002; Rel. Neto Barbosa Ferreira; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 30/11/2020) (realces não originais)*

*CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. **ALEGAÇÃO DE QUE HOUVE FALHAS NA GESTÃO DA ADMINISTRAÇÃO DO SHOPPING CENTER. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. INSUCESSO DO NEGÓCIO QUE NÃO PODE SER ATRIBUÍDO AO RÉU.** CONTRATO FIRMADO POR AGENTE CAPAZ, TENDO OBJETO LÍCITO E SEM VÍCIO DE CONSENTIMENTO. EXCESSIVIDADE DOS VALORES CONTRATADOS. IMPOSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO. Da análise dos contratos de locação celebrados entre as partes, bem como dos anúncios publicitários realizados pelo réu para angariar locatários, não há a mínima evidência de*

*que o locador se responsabilizou por garantir a lucratividade do negócio da locatária, mesmo porque não há como assumir obrigação de resultado, quanto à evolução do empreendimento, tampouco do lojista, configurando tal como risco da atividade daquele que investe nesse tipo de negócio. Réu que comprova a realização de promoções, eventos, shows e propagandas publicitárias a fim de angariar clientes, pelo que o simples fato de os autores entenderem que outras medidas seriam mais eficazes não o eximem de cumprir o contratado. **Tendo os locatários assumido a obrigação dos valores locativos expressamente pactuados quando da contratação, bem como o encargo quanto aos investimentos nas lojas, incumbia a eles verificar a viabilidade ou não do negócio, assumindo o risco de insucesso, tal como ocorre com qualquer outro comércio.** Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 4005503-37.2013.8.26.0564; Rel. Gilberto Leme; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 05/09/2019) (realces não originais)*

*Locação comercial Ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos e indenização por danos morais - **Loja em shopping center Insucesso comercial Inexistência de inadimplemento contratual pelo empreendedor - Ausência do dever de indenizar Risco do negócio assumido pelo lojista e inerente à atividade por ele desenvolvida** - Incidência do art. 54, da Lei nº 8.245/90 Prevalência das cláusulas livremente pactuadas entre as partes Código de Defesa do Consumidor Inaplicabilidade em relações locatícias - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 9135540-23.2007.8.26.0000; Rel. Mello Pinto; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 03/04/2012) (realces não originais)*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, por não ser possível transferir ao locador os riscos inerentes das atividades desenvolvidas pelos locatários, tampouco restando comprovada a má administração do empreendimento, não pode o réu ser responsabilizado pelo insucesso dos autores, tampouco pelos danos suportados.

Destarte, por ter dado adequada solução à causa, a respeitável sentença recorrida merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por conseguinte, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários fixados na sentença para 17% do valor da causa, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau de recurso e os critérios previstos no § 2º do mesmo artigo 85, observada a gratuidade de justiça.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator