



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000472575**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2092579-59.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante SOMA BRANDS BRASIL LTDA, é agravado CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 15 de maio de 2025.

**DIMAS RUBENS FONSECA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INSTR. Nº 2092579-59.2025.8.26.0000

COMARCA: BARUERI (3ª VC)

AGVTE: SOMA BRANDS BRASIL LTDA

AGVDO: CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO DO  
SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLEJD 1º GRAU: RAUL  
DE AGUIAR RIBEIRO FILHO

VOTO Nº 57.975

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COBRANÇA. Pretensão de deferimento da tutela de urgência para determinar a suspensão da cobrança de taxa de transferência sobre a movimentação societária. Deferimento da tutela de urgência que se mostra admissível, ante a presença dos requisitos previstos no art. 300 do CPC. Acervo probatório suficiente, a este tempo, para a formação da convicção. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **SOMA BRANDS BRASIL LTDA** contra a decisão proferida nos autos da ação declaratória de inexigibilidade de cobrança de taxa de transferência sobre a movimentação societária que move contra **CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE**, que rejeitou os embargos de declaração e, por consequência, manteve o indeferimento do pedido de tutela de urgência (fls. 97/98 e 105).

Sustentou a autora, ora agravante, em resumo, que a taxa exigida pelo agravado é indevida,

tendo em vista que o seu controle societário não foi transferido, mas somente ocorreu fusão de empresas, cujos acionistas exercerão o poder de controle em conjunto; que os nomes fantasias, as atividades desempenhadas nas lojas, suas características e operacionalidades não serão alteradas; que é da locadora o ônus de comprovar que a referida cobrança é legítima; que os requisitos autorizadores da tutela de urgência foram preenchidos, devendo a decisão agravada ser reformada.

Foi deferido o pedido de antecipação de tutela recursal.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no inciso I do art. 1.015<sup>1</sup> do Código de Processo Civil.

Pois bem, estabelece o art. 300 do referido *Codex* que: *"A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo."*

Da interpretação do dispositivo acima conclui-se que a medida excepcional antecipatória funda-se na probabilidade de existência do direito invocado, com base em prova capaz de demonstrar ao juiz a verossimilhança das alegações e da necessidade de concedê-la.

No caso em estudo, a agravada pretende

---

<sup>1</sup>Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: I – tutelas provisórias.

cobrar o valor de R\$98.250,00 (noventa e oito mil duzentos e cinquenta reais), por entender que a fusão da agravante com a empresa Arezzo&Co, firmada em 4 de fevereiro de 2024, deu causa a aplicação das seguintes disposições contratuais:

*"13.4 – Ficam alteradas as Cláusulas 7ª, 11, 15, 16, 21 e 22 do Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Shopping Center Iguatemi Alphaville, que passam a vigorar com a seguinte redação:*

*CLÁUSULA 21: A LOCATÁRIA não poderá ceder ou transferir o presente Contrato de Locação, por sublocação ou qualquer outra forma e não poderá dar a LOJA em comodato, sem o prévio consentimento por escrito do LOCADOR.*

*Parágrafo Único: Considerar-se-á cessão, para todos os efeitos contratuais, necessitando, portanto, do prévio consentimento do LOCADOR, (a) a perda ou transferência do controle acionário da sociedade LOCATÁRIA por seus atuais detentores, e/ou (b) a mudança de administração e/ou representação da sociedade LOCATÁRIA que envolva, especificamente em relação à LOJA e à operação constante do item 04 do QUADRO RESUMO do Shopping Center Iguatemi Alphaville, a participação de empresa que comprovadamente tenha conflito de interesse com o LOCADOR no ramo de shopping centers, uma vez que a presente locação é celebrada tendo em vista a pessoa dos controladores, administradores e representantes da LOCATÁRIA e não da sociedade*

*locatária em si considerada.*

*CLÁUSULA 22: Na hipótese da cláusula anterior, caso o LOCADOR concorde com a cessão ou transferência, fará ele(a) jus a uma taxa de transferência, equivalente ao valor de 6 (seis) ALUGUÉIS MÍNIMOS MENSAIS REAJUSTÁVEIS, devidos no último mês pela LOCATÁRIA, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências, atualizados até a data do pagamento, pelo critério da Cláusula 11.*

*Parágrafo único: Fica, neste ato, acertado que, por liberalidade do LOCADOR, não será devida a taxa de transferência prevista nesta Cláusula 22, caso, cumulativamente:*

*A LOCATÁRIA transfira, ceda ou subloque a LOJA para qualquer empresa pertencente ao mesmo grupo econômico;*

*(ii) a empresa cessionária, comprovadamente, tenha o mesmo controle acionário da LOCATÁRIA;*

*(iii) a empresa cessionária não se enquadre nas hipóteses do Parágrafo Único da Cláusula 21; e*

*(iv) sejam mantidos pela empresa cessionária a destinação, o ramo de negócio, o nome fantasia e as características da LOJA hoje existentes."*

*A agravante ajuizou ação declaratória de inexigibilidade de cobrança de taxa de transferência sobre a movimentação societária e, em sede de tutela de urgência, postulou para que o*

agravado se abstenha de efetuar qualquer cobrança sobre sua movimentação societária, o que foi indeferido pelo MM. Juiz, dando causa a este recurso.

Pois bem, de se consignar que o art. 13 da Lei nº 8.245/91 prevê que a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

No caso em estudo, dos documentos que instruíram a inicial da ação principal, em sede de cognição sumária, é possível inferir que a empresa Arezzo Indústria e Comércio S.A., por meio da assembleia geral extraordinária realizada em 18 de junho de 2024, incorporou a agravante, sendo que seus acionistas receberam novas ações ordinárias e passaram a ter participação direta da Companhia (fls. 177/183 do processo de origem).

Pelo que se vê, não há ingresso de parte estranha à relação locativa, mas sim alteração societária que não comprometerá, tampouco modificará as atividades já desenvolvidas nos espaços locados.

Além disso, a agravante trouxe cópias de várias decisões judiciais em seu favor que revelam que vários *shopping centers* do mesmo grupo econômico da agravada cobram a referida taxa, o que pode implicar dano de difícil reparação (fls. 24/80).

Verifica-se, ainda, a possibilidade da reversão dos efeitos da decisão, a qualquer tempo, o

que afasta risco ao agravado.

Nesta senda, em exame superficial, próprio desta fase do procedimento, a concessão da medida de urgência se impõe para suspender a cobrança da referida taxa.

Nesse sentido, caso que envolve a agravante apreciado por essa C. Câmara: *"TUTELA DE URGÊNCIA. Locação comercial em Shopping Center. Exigência de taxa de transferência. Previsão contratual que tem lastro no art. 13 da Lei nº 8.245/91. Autora que aduz inexistir cessão, sublocação ou qualquer forma de transferência do comércio, mas mera incorporação, com manutenção do corpo societário original, embora agora majorado. Requisitos do art. 300 do CPC presentes, sobretudo diante do vulto da multa. Precedentes em casos similares, a concluir pela abusividade da previsão. Quadro a prejudicar a inclusão do feito em pauta telepresencial ou presencial. Recurso provido."*<sup>2</sup>

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para conceder a tutela de urgência, determinando que a agravada suspenda a cobrança da taxa de transferência sobre a movimentação societária.

**DIMAS RUBENS FONSECA**

**RELATOR**

---

<sup>2</sup> TJSP; Agravado de Instrumento 2379507-63.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025.