


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1104272-29.2017.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: [REDACTED] e outro
 Juiz de Direito: Dr. Swarai Cervone de Oliveira

Vistos.

Trata-se de ação proposta por [REDACTED] e [REDACTED]
 em face de [REDACTED] e [REDACTED].

Os autores afirmam que realizaram um contrato de locação com a ré de uma loja em um empreendimento que seria denominado [REDACTED], [REDACTED]. Além do valor de aluguel, ajustaram o pagamento do valor de R\$ 86.250,00 a título de "Taxa de Adesão – Espaço de Uso Comercial do [REDACTED]". Os requeridos implementariam no local uma estrutura de administração do shopping [REDACTED], para estimular as vendas de todos. E pela quantia paga como taxa de adesão o autor iria participar da estrutura. Porém, as obras nunca foram concluídas. Pela rescisão do contrato de locação, os autores afirmam que nunca chegaram a usufruir a estrutura, requerendo a devolução do valor das luvas.

Devidamente citados, os réus apresentaram contestação (fls. 190/196), alegando, em síntese, que a pretensão do autor está prescrita, pois o Contrato de Taxa de Adesão foi assinado em 22 de abril de 2013. Ademais, a loja do autor estava localizada na parte externa do imóvel e ali funcionou por quatro anos, sendo que o imóvel foi devidamente aproveitado.

Sobreveio réplica (fls. 232/239).

É o relatório.
Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

1104272-29.2017.8.26.0100 - lauda 1

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, sendo que as partes concordaram que não há outras provas a serem produzidas e requereram o julgamento antecipado da lide.

A pretensão dos autores não se iniciou com a assinatura do Termo de Adesão, conforme afirmado pelo réu, mas sim com a rescisão contratual, em 18 de setembro de 2017, quando concluíram que não usufruiriam a estrutura que seria implementada pelos réus para o aprimoramento de sua loja. Portanto, tendo sido a ação proposta em 23 de outubro de 2017, a pretensão não está prescrita.

No mérito, o pedido é procedente.

As partes celebraram dois contratos distintos: o primeiro deles, denominado "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico do Espaço de Uso Comercial", que tinha como objeto o aluguel da loja externa 16 (fls. 197/210) e o segundo, denominado "Instrumento Particular de Contrato de Taxa de Adesão – Espaço de Uso Comercial do [REDACTED]" (fls. 211/218), que tinha como objeto regular o pagamento de uma taxa pelo uso do empreendimento [REDACTED].

O valor de R\$ 86.250,00 foi pago a título de cessão de uso do empreendimento [REDACTED]. A Cláusula 7.1 e seguintes do contrato principal de locação dispõe inclusive sobre o fundo de promoção, que teria como objetivo a promoção da imagem do Empreendimento [REDACTED], *"como polo de atração e desenvolvimento comercial e de suas características de conforto, facilidade e segurança e de ofertas que oferecem melhor confronto de oportunidades e seleções para o consumidor, e deverá custear todas as despesas inerentes à divulgação e promoção, inclusive as despesas do departamento de marketing"*.

O contrato que originou a cobrança da taxa também possui como objeto a cessão do direito de participar da estrutura do [REDACTED] e foi por esse motivo que o montante de aproximadamente oitenta e seis mil reais foi pago.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

1104272-29.2017.8.26.0100 - lauda 2

Ao contrário do que afirmado pela ré, a loja dos autores, mesmo localizada na parte externa do shopping, com abertura para a calçada, utilizaria das vantagens de estar instalada em um empreendimento típico de shopping.

Quando um lojista instala o seu comércio em um shopping ou empreendimento, não busca apenas aquele espaço da loja, mas também aproveitar o ambiente como um todo para alavancar o seu próprio negócio. A existência de segurança, de outras lojas com apelo comercial diverso atrai uma clientela que não seria atraída para aquela mesma loja se ela estivesse localizada sozinha. Os lojistas do shopping alinham os seus interesses para atrair mais clientes, sendo que assim todos são beneficiados.

Do mesmo modo, a infraestrutura do shopping influencia diretamente na quantidade de clientes. Se o empreendimento oferecer praça de alimentação, internet gratuita, segurança, estacionamento, por exemplo, a clientela atraída será maior e mais disposta a comprar do que em um shopping com infraestrutura menor, sem serviços e com poucas lojas. Todos os lojistas se beneficiariam da infraestrutura montada e os custos devem ser repartidos: esse é o raciocínio que sustenta a cobrança do fundo de promoção e dos contratos denominados cessão de direitos da infraestrutura.

No caso dos autos, os autores realizaram o pagamento do valor acreditando que iriam se beneficiar de toda estrutura que seria construída, de estarem localizados em um shopping especializado em tecidos. Se assim não fosse, não teriam celebrado dois contratos, mas sim, apenas, o de locação. Os autores realizaram o pagamento de acordo com o que foi prometido e, com o passar do tempo, o empreendimento não foi construído. Esse fato é incontroverso nos autos. Todos os encargos referentes à locação do imóvel são devidos, afinal, a loja foi usada. Mas os valores pagos como contrapartida ao benefício de fazer parte de um empreendimento novo devem ser restituídos pelos réus aos autores.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido dos autores para condenar as rés solidariamente ao pagamento do valor de R\$ 86.250,00, que deve ser atualizado monetariamente desde a data do seu desembolso e com juros de mora desde a citação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6243 - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br

1104272-29.2017.8.26.0100 - lauda 3

Em razão da sucumbência, as rés arcarão com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo no montante de 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 98, §2º do Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

São Paulo, 30 de julho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

1104272-29.2017.8.26.0100 - lauda 4