



**Poder Judiciário do Estado de Sergipe**  
**8ª Vara Cível de Aracaju**

---

**Nº Processo 202110801450 - Número Único: 0063164-31.2021.8.25.0001**

**Autor: ----- Réu: -----**

---

Movimento: Julgamento >> Com Resolução do Mérito >> Procedência em Parte

----- devidamente qualificada nos autos, por conduto do procurador habilitado, ajuizaram **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO C/C TUTELA DE URGÊNCIA C/C RESSARCIMENTO DE DANOS**, em face de -----, igualmente qualificado, alegando, em síntese, que firmou um contrato cujo objeto consistia no aluguel de um espaço localizado no ----- ( Espaço Comercial) desde dezembro de 2015.

Aduz que, em decorrência de promessa de cessão dos direitos, a autora se comprometeu a efetuar o pagamento de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), com uma entrada de R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais) em janeiro de 2016, de modo que o saldo remanescente de R\$72.000,00 seria efetuado em 24 parcelas mensais, com início em 20/02/2016.

Conta que, em razão do atraso na previsão da inauguração, que passou a ser em setembro de 2017, o contrato foi novamente aditado.

Segue narrando que a abertura do empreendimento somente ocorreu em 2019, o que inviabilizou a abertura da loja requerente, já que o responsável teve gastos com a abertura de outra franquia CVC.

Alega que os aditivos foram firmados em decorrência do atraso na inauguração do empreendimento, sem qualquer culpa da parte requerente.

À vista disso, requer que seja concedido o benefício da justiça gratuita; a rescisão do contrato por culpa exclusiva da requerida, sem qualquer cobrança de multa, bem como isenção de qualquer valor em aberto; a declaração de abusividade das cláusulas contratuais; a condenação da requerida à devolução do valor de R\$87.133,75, a título de danos materiais; a condenação da requerida ao pagamento de lucros cessantes, sem prejuízo do pagamento de custas e honorários advocatícios.



Instruiu o feito com documentos.

Pedido de gratuidade da justiça deferido às fls. 255.

Audiência de conciliação infrutífera.

Validamente citada, a requerida apresentou peça contestatória com documentos, obtemperando o pleito autoral com as razões de fato e de direito ali descritas, pugnando pela improcedência da demanda, às fls. 286/318.

Réplica apresentada, às fls. 356/366.

Anunciado o julgamento antecipado, as partes não se opuseram.

Vieram-me os autos conclusos para prolatação da sentença.

***Eis, sumariamente, o que impende relatar.***

Versam os autos **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO C/C TUTELA DE URGÊNCIA C/C RESSARCIMENTO DE DANOS**, ajuizada por ----- em desfavor de -----, objetivando a rescisão do contrato de aluguel de um espaço comercial.

Inexistindo matéria prefacial pendente de análise, adentro ao mérito.

Afirma a empresa autora que celebrou com a requerida contrato de locação e promessa de cessão de direitos no ano de 2015. Conta que, em razão do atraso na entrega do empreendimento, o contrato precisou ser aditado, bem como que teve de inaugurar sua operação



em empreendimento diverso, razão pela qual pleiteia a rescisão contratual e, conseqüentemente, a isenção do pagamento das multas contratuais.

Em suas razões de defesa, a requerida defende que a parte requerente tinha ciência de todas as cláusulas contratuais, bem como que inexistem cláusulas abusivas, de modo que devem ser mantidas. Defende, ainda, que existia cláusula no contrato prevendo a possibilidade de prorrogação da inauguração, sendo que o autor concordou com o adiamento da inauguração, de modo que não há que se falar em pagamento de indenização.

Pois bem.

Inicialmente, importa mencionar que a relação mantida entre as partes é regida pela Lei 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, assim como das disposições gerais estabelecidas pelo Código Civil.

Verifico que, quando da assinatura do contrato pela parte requerente, a previsão para inauguração do empreendimento era de ser realizada em 2016, o que, contudo, não ocorreu. Fato este incontroverso nos autos.

Em análise do contrato de locação, às fls. 34/50, verifico que a cláusula Terceira- Do Prazo, dispõe o seguinte:

“3.1. O prazo desta locação é o que está expresso no item 6 do RIC deste Contrato e terminando, independentemente de aviso, ou interpelação judicial ou extrajudicial, no último dia do período respectivo.

3.1.1.A LOCADORA comunicará à LOCATÁRIA com antecedência de 60 (sessenta) dias, a data da inauguração do SHOPPING, ficando desde logo acordado que eventuais alterações da data de inauguração do SHOPPING CENTER para datas posteriores, ainda que sucessivas, não ensejará às Partes qualquer direito de pleitear indenização uma da outra, já que tais eventuais alterações têm como consequência apenas a definição do início do prazo contratual e das obrigações da LOCATÁRIA decorrentes deste Contrato”.

No mesmo sentido, dispõe a cláusula Terceira do contrato de cessão de direitos, às fls.53/57:

“3.2. Na hipótese de atraso na previsão da data de inauguração do -----, fica desde já acertado que não será devido à CESSIONÁRIA nenhuma indenização a qualquer título que seja”.

Apesar de a relação discutida nos autos envolver Shopping Center, razão pela qual prevalecem as condições pactuadas pelas partes, nos temos do que dispõe o art. 54, da Lei 8.245/91, é preciso cautela quanto à análise das cláusulas do contrato, uma vez que devem observar os princípios da boa-fé objetiva e o equilíbrio contratual.

A meu sentir, a cláusula acima destacada demonstra que somente a parte requerida é que teria o livre controle acerca da fixação do dia da inauguração, deixando de considerar que possíveis atrasos na entrega do empreendimento também são capazes de gerar diversos danos aos lojistas, como o ora requerente.



Assim, entendo pela abusividade de referidas cláusulas, uma vez que resta evidente que o prazo para o cumprimento da obrigação ficara ao arbítrio da requerida, inclusive impossibilitando qualquer espécie de indenização pela parte requerente.

No tocante ao pedido de condenação ao pagamento pelos lucros cessantes, é preciso esclarecer que, para tanto, exige-se a comprovação objetiva do dano.

No caso dos autos, entendo que a parte autora demonstra que os lucros seriam realizados se não houvesse a interferência dos diversos adiamentos da inauguração do empreendimento da parte requerida desde o ano de 2016, de modo que também entendo como devido o pagamento de indenização pelos lucros cessantes, valor este que será devidamente arbitrado em sede de liquidação de sentença.

*Ex positis*, extingo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, CPC, **JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes; condenar a parte requerida ao pagamento de lucros cessantes, em valor a ser arbitrado em sede de liquidação de sentença, bem como para condenar a parte requerida à devolução do montante de R\$87.133,75 (oitenta e sete mil cento e trinta e três reais e setenta e cinco centavos) devidamente atualizado pelo IGPM e juros de mora desde o desembolso.

Condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação, com fulcro no art. 85, §2º do NCPC.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.



Documento assinado eletronicamente por **CAROLINA VALADARES BITENCOURT, Juiz(a) de 8ª Vara Cível de Aracaju**, em 30/09/2022, às 18:42:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



O acesso aos **documentos anexados** bem como à conferência de **autenticidade do documento** estão disponíveis no endereço [www.tjse.jus.br/autenticador](http://www.tjse.jus.br/autenticador), mediante preenchimento do número de consulta pública **2022002201400-44**.