



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
15ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP

04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017227-77.2023.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: ----- Requerido: -----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mariah Calixto Sampaio Marchetti**

Vistos.

----- ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais em face de -----, alegando que foi convidada em outubro de 2021 pelo requerido para integrar projeto de revitalização do empreendimento. Afirmou ter celebrado contrato de locação para fins comerciais do EUC nº 332/333, com aluguel mínimo mensal de R\$ 7.200,00 ou 8% do faturamento, acrescidos de encargos comuns, totalizando contribuição mensal mínima de R\$ 20.000,00. Sustentou que a requerida se comprometeu, conforme cláusula 17.4 do contrato, a realizar benfeitorias no salão locado até o limite de R\$ 307.055,00, com prazo de entrega para final de novembro de 2021, o que não foi cumprido. Alegou ter sido obrigada a pagar R\$ 18.375,00 e posteriormente R\$ 22.500,00 a empreiteiros para finalizar as obras abandonadas pelo requerido. Aduziu, ainda, que, após a inauguração, constatou que o Shopping não oferece condições mínimas de segurança e higiene, com estacionamento abandonado, ausência de controle de acesso, banheiros e refeitório em condições degradantes. Requereu a procedência da ação para: a) rescisão contratual sem ônus; b) concessão de prazo de 12 meses sem cobrança de aluguel para desocupação; c) condenar o requerido ao pagamento de indenização por perdas e danos no valor de R\$ 240.000,00. Valorou a causa e acostou documentos (fls. 01/73).

----- apresentou contestação à fls. 108/135. Arguiu as preliminares de inépcia da inicial e litigância de má-fé da requerente. No mérito, sustentou tratar-se de relação jurídica empresarial com inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, negou a existência da cláusula 17.4 no contrato efetivamente firmado, afirmou que as condições do Shopping são adequadas com presença de seguranças e limpeza regular, argumentou que a requerente é inadimplente no valor de R\$ 129.005,26 e que a ação seria estratégia para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
15ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP

04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1017227-77.2023.8.26.0002 - lauda 1

negociar débitos. Requereu o acolhimento das preliminares e, subsidiariamente, a improcedência da ação. Juntou documentos (fls. 136/369).

Houve réplica (fls. 273/287).

Determinada especificação de provas, a autora requereu perícia para constatar irregularidades e prova testemunhal (fls. 301), enquanto a ré pugnou pelas provas documentais já produzidas (fls. 302).

Realizou-se audiência de conciliação que restou infrutífera (fls. 316 e 327/328).

A decisão de fls. 335/336 determinou que a autora disponibilizasse os links de vídeos em nuvem digital, bem como que a requerida apresentasse esclarecimentos sobre a insurgência quanto à cláusula 17.4.

A ré manifestou-se esclarecendo que a cláusula 17.4 estava condicionada ao cumprimento da cláusula 17.4.1, que exigia entrega de projeto pela locatária em 15 dias, o que não teria ocorrido (fls. 340/370).

A autora atendeu à determinação disponibilizando os links dos vídeos (fls. 374), sobre os quais a ré se manifestou (fls. 378/379).

É o relatório. Decido.

Afasto a preliminar de inépcia da inicial. Com efeito, tal vício somente se verifica quando houver falta de requisito intrínseco, inviabilizando a própria regular formação da relação jurídica processual (neste sentido: DINAMARCO, Cândido R. Instituições de Direito Processual Civil, Vol. III. 3 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2003, pp. 393-394).

Não se vislumbra, na petição inicial, nenhum vício que pudesse obstaculizar a regular formação da relação processual. Tanto é assim que a peça inaugural não impediu a regular apresentação de resposta pelo polo passivo.

O processo merece julgamento no estado que se encontra, não havendo necessidade de dilação probatória (art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil).

Acrescento que *"a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado"* (STF - RE 101.171-8-SP).

A princípio, esclareço que a relação jurídica existente entre as partes está consubstanciada em contrato de locação comercial, sendo inaplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
15ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP

04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1017227-77.2023.8.26.0002 - lauda 2

A controvérsia dos autos limita-se a verificar se deve ser declarada a rescisão do contrato, sem ônus para a autora, bem como se há danos materiais a serem indenizados.

No caso, o contrato discutido previa a incidência das questões em análise. A boa-fé contratual, padrão comportamental ético pautado na confiança, traz para os contratantes não apenas a aceitação das obrigações previstas na avença, mas também a confirmação de seu efetivo adimplemento.

Analizando o documento de fls. 169/173, verifica-se que a cláusula 17.4.1 estabelece condição suspensiva para a eficácia da obrigação de realizar benfeitorias:

"As obras a serem realizadas, conforme estipulado no item 17.4 acima, estão condicionadas à entrega do projeto pela LOCATÁRIA no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de assinatura do presente instrumento." (fls. 171).

Com efeito, apesar da autora alegar que a requerida não cumpriu com sua obrigação contratual, consistente em promover benfeitorias no salão locado até o limite de R\$ 307.055,00, a autora não comprovou ter cumprido a condição suspensiva (entrega do projeto em 15 dias), apresentando apenas orçamento datado de 10/12/2021 (fls. 288), extemporâneo em relação ao contrato assinado em 26/10/2021.

Não implementada a condição, a obrigação contida na cláusula 17.4 não se tornou exigível.

Em prosseguimento, vislumbra-se que a autora alega que a locação possui condições inadequadas de higiene e segurança.

Todavia, as imagens de fls. 196/269 demonstram a presença de seguranças no estabelecimento e mostram ambientes limpos e organizados.

Já as mídias disponibilizadas pela autora (fls. 374) não evidenciam condições que justifiquem rescisão contratual, mostrando ambiente adequado para funcionamento comercial.

Além disso, a requerida comprovou que a autora é devedora de significativa quantia, havendo inclusive ações de execução (1055570-45.2023.8.26.0002) e despejo (106748591.2023.8.26.0002) em trâmite.

Assim, ao que se verifica, autora permanece ocupando o imóvel sem contrapartida adequada.

Deste modo, não restou demonstrado nexo causal entre alegado descumprimento contratual pelo réu e os prejuízos alegados pela autora.

Outrossim, o conjunto probatório não comprova que eventuais problemas no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
15ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 22.939, São Paulo - SP - CEP

04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1017227-77.2023.8.26.0002 - lauda 3

shopping tenham causado os danos materiais pleiteados pela autora, os quais sequer foram efetivamente comprovados.

Nos termos do art. 373, I, do CPC, incumbe ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo do seu direito. A autora não se desincumbiu satisfatoriamente deste ônus para comprovar descumprimento contratual apto a ensejar rescisão sem o pagamento de multa pela autora, motivo pelo qual a ação improcede.

Por fim, não há que se falar em condenação da autora em multa por litigância de má-fé, uma vez que não se vislumbra nenhuma das hipóteses do artigo 80 do CPC.

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos deduzidos na inicial e extinto o feito com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte vencida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil.

Restam as partes advertidas, desde logo que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com natureza infringentes, importará a multa do artigo 1026, §2º, do CPC.

Em caso de recurso de apelação, ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias úteis (art. 1.010 §1º do CPC).

Após, subam os presentes autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com nossas homenagens e cautelas de estilo.

Oportunamente, arquivem-se os autos. P.I.

São Paulo, 05 de junho de 2025.

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

1017227-77.2023.8.26.0002 - lauda 4