



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1022919-06.2013.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Bruno Vendramini Politano**
 Requerido: **BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS LTDA e outros**

Juiz de Direito: Dr. Alexandre Bucci

Vistos.

BRUNO VENDRAMINI POLITANO, devidamente qualificado nos autos, maneja a presente Ação Revisional de Contrato c.c. Indenização, sob as regras de Procedimento Comum, em face de BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS LTDA., FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, GUANTERA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., I.T.C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., e em face também da procuradora destas pessoas jurídicas, qual seja, BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS ADMINISTRADORA LTDA., atualmente denominada de BRASCADM GESTÃO LTDA., representante das empreendedoras e administradora do SHOPPING PÁTIO PAULISTA, todas, também qualificadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Narrava a petição inicial que o autor, na condição de empresário do comércio varejista fora atraído por promessas das corrés, concordando em ingressar na expansão do Shopping Pátio Paulista, localizado nesta Capital, expansão esta que seria inaugurada até o final de 2012, programando-se a abertura de uma loja da rede de franquias "Couro & Cia", comercializando calçados, bolsas e acessórios femininos.

A loja em questão fora efetivamente inaugurada em 05/07/2012 junto ao corredor que ligava o setor antigo do empreendimento ao novo setor.

Ocorre que segundo o autor entre os meses de junho e julho de 2012 teriam sido veiculadas na mídia diversas acusações envolvendo suposto esquema de irregularidades na aprovação de obras em shopping centers nesta Capital, incluindo-se aí a expansão do Shopping Pátio Paulista.

Tais acusações, formuladas por antigos funcionários do grupo Brookfield, resultaram em investigações sobre a regularidade daquelas obras, o que ensejara a aplicação de multas ao empreendimento, e a ameaças de embargo do empreendimento como um todo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Dentro deste contexto, as obras de expansão do Shopping Pátio Paulista foram paralisadas, e assim permanecia até a propositura da Ação, não se consumando a inauguração do novo setor, claramente frustradas as expectativas contratuais do autor, eis que sua loja em termos práticos estaria situada em um corredor isolado (supostamente um “beco, fechado por tapumes” segundo se aduzia) em situação de isolamento físico, bem assim, faturando menos da metade dos valores que seriam de se esperar em outras lojas da mesma rede de franquias que operavam em outros shopping centers do país.

Neste contexto, buscava-se revisão dos custos de ocupação dos imóveis alugados, além da compensação pelos prejuízos sofridos, tendo em vista o descumprimento contratual imputado às (co)locadoras ora corrés.

Assim sendo, traçando histórico de seu ingresso no empreendimento, frustradas as perspectivas de negócios divulgadas e prometidas, noticiava-se, mais adiante, ter havido a celebração de dois instrumentos denominados de Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação “Shopping Pátio Paulista”, afirmando-se, também, ter sido assinado um Instrumento Particular de Cessão do Direito de Integrar Estrutura Técnica, referente ao pagamento de luvas (*res sperata*), ou direito de participar da estrutura técnica do empreendimento, fixadas as luvas em valor de R\$ 380.000,00, a serem pagos em parcelas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Igualmente teriam sido assinados termos aditivos aos instrumentos acima mencionados, bem como um Instrumento Particular de Contrato Atípico de Comodato e Outras Avenças do "Shopping Pátio Paulista", referente a uma área para divulgação de mercadorias.

No mais, reafirmando o autor, a paralisação das obras de expansão e evidente isolamento ao qual estava submetido seu estabelecimento, tido como ínfimo o movimento e bem comprovado o nexo causal que ensejara o reduzido faturamento, mencionava-se a caracterização de desequilíbrio contratual, autorizada a revisão quando alteradas as bases do negócio, invocando-se o regramento do Código Civil e da Lei de Locações.

Em sede de tutela antecipada postulava o autor lhe fosse concedido direito à diminuição no custo de ocupação do imóvel alugado, redução esta a valer a partir da citação, diminuindo-se o prejuízo causado pelos atos das corrés, permitindo-se, em contrapartida, a continuação da atividade comercial ali desenvolvida.

Quanto aos pedidos de fundo meritório, sem prejuízo da confirmação do provimento antecipatório, o autor postulava a devolução das quantias pagas a título de *res sperata*, determinando-se a isenção das parcelas em aberto devidas a este título.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em caráter alternativo, igualmente sem prejuízo da confirmação do provimento antecipatório, com diminuição de custos, buscava-se a redução dos valores devidos a título de *res sperata* na mesma proporção ou em outra fixada pelo Juízo.

Também havia pedido de condenação das corrés à devolução das diferenças pagas a título de despesas de ocupação a maior, considerando possível acolhimento do pleito de diminuição formulado nestes autos, desde a data da abertura da loja até a data do efetivo pagamento, tudo, sem prejuízo da final imposição dos ônus de sucumbência.

Com a petição inicial foram anexados aos autos os documentos de páginas 27/134.

Uma vez deferido o pleito de tutela antecipada consignou este Juízo nos termos da decisão de páginas 135 que: *“À míngua de parâmetro seguro para fixar o percentual, reduzo o valor da locação em 50%, sem prejuízo de reexame após contestação, para os aluguéis vencidos a partir da intimação da ré, que deverá emitir o boleto registrando o desconto judicial indicado”*.

Noticiou o autor, em seguida, conforme se nota às páginas 142, a interposição de Agravo de Instrumento, prosseguindo-se com vistas à citação das corrés para os termos da presente Ação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As corrés vieram aos autos igualmente noticiando a interposição de Agravo de Instrumento em face da decisão de páginas 135 (páginas 334/335) seguindo-se a apresentação de contestação única e tempestiva (páginas 359/379).

Na defesa processual em questão as corrés preliminarmente ventilavam a perda de objeto da Ação, diante da existência de Ação de Despejo (Processo no. 1008618-54.2013.8.26.0100) manejada pelas corrés em face do autor e de Ação de Consignação em Pagamento (Processo no. 1016750-03.2013.8.26.0100), proposta pelo requerente em face das corrés.

Ambas as demandas seriam anteriores à propositura da presente Ação, decididas as demandas conexas, demais disso, pelo Juízo da 43ª. Vara Cível deste Foro, não mais subsistindo relação jurídica entre as partes a ensejar a continuidade da lide por conta do decreto de despejo.

Ainda em sede de preliminar, as corrés pugnavam pela revogação da medida liminar concedida, inexistente prova do prejuízo invocado, danosa a subsistência da redução nos locativos para as corrés, impondo-se, de toda sorte, neste tema, respeito ao teor da alínea "b", do inciso II, do artigo 68, da Lei no. 8.245/91.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Quanto ao mérito, propriamente dito, defendia-se o argumento da impossibilidade de revisão contratual, inadequada a via eleita quando havia pretensão revisional própria a ser respeitada segundo ditames da Lei de Locações. Falsas seriam as alegações de onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual encontrando-se o autor em mora desde meados de 2012.

De todo modo, por não se configurar a expansão em elemento essencial do contrato de locação não haveria falar-se em possibilidade da redução dos locativos, novamente repisando-se a não caracterização da onerosidade, inviável a tentativa de transferir para as corrés o insucesso do negócio, anuindo o autor com a localização física de sua loja. Igualmente descabidos os pleitos liminares voltados à diminuição das verbas condominiais, fundo de promoção e contrato de cessão, inexistente fundamento legal ou contratual para isenção ou desconto com relação a tais valores, havendo, sim, disponibilização de estrutura técnica em condições de igualdade com todas as demais lojas do Shopping.

Por fim, os protestos das corrés eram lançados no sentido do acolhimento das arguições preliminares ou então pela improcedência dos pedidos, repisando-se novamente que deveriam ser mantidos os valores do aluguel mínimo mensal, encargos condominiais e valores devidos a título de cessão de direitos, tudo, na forma contratualmente prevista, carreando-se os ônus de sucumbência em desfavor do autor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com a contestação foram apresentados os documentos de páginas 380/427.

Houve réplica por parte do autor rebatendo as arguições preliminares e basicamente insistindo na procedência dos pedidos (páginas 434/461) peça esta acompanhada de documentos (páginas 462/465).

Finda a fase postulatória, indeferido o pedido de reconsideração quanto à medida liminar, tal qual formulado em contestação (decisão de páginas 467) não havendo interesse das partes na conciliação, vieram notícias dos julgamentos dos recursos de Agravo de Instrumento interpostos, de parte a parte, notando-se o não provimento da insurgência de interesse das corrés (Acórdão de páginas 547/550) considerando o resultado antecedente atrelado ao recurso do autor, igualmente não provido este primeiro Agravo (A.I. no. 2001243-91.2013.8.26.0000 - julgado em 21/11/2013 - páginas 500/504).

Foi então lançada a sentença de páginas 585/588 a qual extinguiu o feito, sem resolução de mérito, reconhecida a ausência de interesse de agir do autor, nos termos do artigo 267, inciso VI, do CPC73, responsabilizado o requerente pelos ônus de sucumbência.

Entretanto, interposto recurso de Apelação por parte do autor (páginas 592/599) recurso este recebido e respondido (páginas 610/616) nos termos do V. Acórdão de páginas 623/629 foi provido o apelo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Reconheceu-se o interesse na revisão dos locativos e demais encargos que se vencessem até a data desocupação decorrente do despejo, devendo, pois, a Ação prosseguir em primeiro grau.

Com o retorno dos autos à origem, conforme decisão saneadora de páginas 690/691 anote-se que o feito foi saneado, rechaçando-se as arguições preliminares, deferindo-se, ainda, durante a instrução, de relevante, a produção de prova pericial de engenharia.

Definiu-se que a perícia teria por objetivo central apurar se teria havido (ou não) o atendimento de obrigações contratuais por parte das correqueridas (considerando a localização física da loja indicada na exordial), reservando-se ao experto nomeado a possibilidade de trabalhos indiretos, buscando-se, assim, subsídios para apuração de possíveis prejuízos e eventual ajustamento de alugueres no período de interesse para a lide, vale dizer, até a desocupação.

Embargos de Declaração de interesse das corrés (páginas 693/694) foram rejeitados por este Juízo (páginas 695/696) o que ensejou notícia de novo Agravo de Instrumento manejado pelas corrés (páginas 713/714) mantida a decisão agravada (páginas 734), não concedido efeito suspensivo ao referido recurso (páginas 760), o qual finalmente terminou por ter seu seguimento negado (páginas 770) prejudicado depois o Agravo Interno (páginas 774/776) com retificação para o resultado de negativa de seguimento de recurso superior (páginas 778/779).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Depois de requisições de documentos e pleitos de dilação de prazo, por parte do experto oficial, registre-se que o laudo pericial oficial foi apresentado às páginas 809/835, seguido dos anexos de páginas 836/867.

As corrés, já na pessoa de BRASCADM GESTÃO LTDA., atual denominação de BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS ADMINISTRADORA LTDA., na qualidade de representante das empreendedoras e da administradora do SHOPPING PÁTIO PAULISTA apresentaram manifestação quanto ao laudo oficial, por meio parecer técnico de páginas 873/880.

Tivemos, também, a apresentação de manifestação (páginas 890/899) e de parecer divergente (páginas 900/932) por parte do autor, que ventilava nulidade da perícia por ofensa ao contraditório e a ampla defesa, veiculando, eventualmente, quesito suplementar, exigindo-se do experto posicionamento conclusivo acerca do descumprimento contratual por parte das corrés, considerando a localização física pretérita da loja e a expansão posteriormente realizada.

Mantida a validade dos trabalhos periciais foi concedido prazo ao experto oficial para esclarecimentos e resposta ao quesito suplementar (decisão de páginas 945/946).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Esclarecimentos prestados pelo experto oficial (páginas 949/968) tivemos manifestação remissiva das corrés (páginas 977) e nova manifestação do autor (páginas 978/980) com nova intervenção de seu assistente técnico (páginas 981/990) garantindo-se últimos esclarecimentos periciais por força da decisão de páginas 991.

Com estes “segundos” esclarecimentos periciais (páginas 997/1000) por mais uma vez tivemos manifestação remissiva das corrés (páginas 1003) e novos questionamentos do autor (páginas 1004/1005) sendo certo que encerrada a dilação probatória as partes receberam oportunidade para a apresentação de memoriais finais (páginas 1006).

Em seus memoriais finais de páginas 1008/1013 as corrés reiteravam a total ausência de responsabilidade pelo insucesso do negócio do autor, invocando a estrita observância dos termos contratuais, pugnando pela improcedência dos pedidos iniciais, os quais estariam amparados em alegações unilaterais e não provadas.

Já o autor nos memoriais de páginas 1014/1022 insistia na imputação de responsabilidade às corrés, responsabilidade esta comprovada pelo conjunto probatório produzido nos autos, elencando os fatos incontroversos e reiterando o pleito de procedência da pretensão exordial, evidentes os prejuízos decorrentes da tardia e lesiva inauguração retardatária da expansão que inegavelmente afetara a atuação comercial da loja do autor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório do quanto essencial.

Decido.

Processo em ordem.

Concluída a fase de instrução, com respeito ao contraditório e à ampla defesa, a esta altura já não mais se questiona o interesse processual do autor na revisão pretérita dos locativos e demais encargos que se vencerem até a data desocupação decorrente do despejo, o mesmo se aplicando à revisão do valor quitado a título de *res sperata*, tal qual indicado nos comandos decisórios postos no V. Acórdão de páginas 623/629, confirmado pela decisão de páginas 651/656.

Com esse espectro de controvérsia, valorando o conjunto probatório presente aos autos anuncia-se o resultado de procedência dos pedidos formulados pelo autor na petição inicial, reduzindo-se retroativamente o custo de ocupação dos espaços locados, respeitando-se a indicação das postulações lançadas em caráter alternativo nos itens "iv" e "v" dos pedidos de páginas 25, conforme se passa a demonstrar de maneira fundamentada.

A relação contratual em foco nos autos se deu com a assinatura de Contratos Atípicos de Locação e Contrato de Cessão de Direito de Integrar Estrutura Técnica e correspondentes aditamentos, respectivamente firmados em datas de 19/03/2012, 11/04/2012 e 17/10/2012.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ajustada a locação comercial do espaço "ARCO 215" e do espaço de depósito "D-05", no entender deste julgador, salta aos olhos que fora prometida ao autor uma loja na área de expansão do empreendimento (e-mail de páginas 63/68) bem como havia promessa e previsão de que a referida expansão seria inaugurada em maio de 2012.

Refiro-me à inauguração da denominada terceira fase de expansão do Shopping Pátio Paulista, apenas concluída em outubro de 2016 (páginas 905).

Impossível ignorar que fracassaram as tentativas de se inaugurar a expansão de maneira tempestiva e célere, por conta de problemas com irregularidades na aprovação das respectivas obras, neste sentido apontando as reportagens de páginas 106/114.

Neste contexto fático-contratual o evidente descumprimento das promessas lançadas por parte das corrés trouxe inegáveis prejuízos à operação comercial levada a efeito pelo autor, culminando no encerramento das atividades da loja "Couro & Cia".

Falamos de uma expansão que apenas restou implementada quase cinco anos depois da data informada, revelando-se evidentes os impactos de desestímulo às vendas em razão da reduzida e dificultada circulação de pessoas pelo local em que estava situada a loja de interesse para a lide.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ainda que equivocada a menção mais drástica feita pelo autor à expressão “beco” e para além da resistência pericial em apontar o descumprimento contratual que deve mesmo pesar sobre os ombros das corrés fato é que a expansão quando concluída inegavelmente trouxe um fluxo maior de pessoas ao Shopping Pátio Paulista (páginas 282 do laudo pericial - resposta ao quesito 13).

Não se está aqui a isentar o autor de atuar empresarialmente com os inerentes riscos da exploração comercial, buscando-se sim, fazer prevalecer um indispensável vetor de justiça contratual que atenta para as particularidades do caso concreto e vela, sobretudo, pela observância do princípio da boa-fé objetiva que devem ser resguardados em todas as fases da pactuação.

Digno de nota que conquanto realmente não houvesse condicionamento do vínculo contratual à inauguração da expansão (resposta ao quesito 06 - páginas 833), parece evidente que o prolongamento das obras, a indefinição da inauguração e o término de período de transtornos e tapumes claramente prejudicaram a atuação comercial da loja do autor, impactando no rendimento, justificando, demais disso, a revisão dos encargos previstos para uma situação de normalidade contratual que não se cumpriu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Bom mencionar, também, que o próprio executivo comercial da corré Brookfield afirmou que a inauguração da expansão se daria em maio de 2012 (e-mail de páginas 64), criando assim justa expectativa no autor sobre os impactos positivos que o projeto traria para incrementar seu negócio, como bem se verifica pelo e-mail enviado pelo autor às páginas 63, e manifestações de seu assistente técnico às páginas 904.

Irrelevante, ainda, que até a propositura da presente Ação não tivesse o autor invocado os prejuízos aqui reclamados, os quais poderiam ser exigidos a qualquer tempo, respeitado o prazo de prescrição.

Cabe às corrés compreender que o Código Civil, em seu artigo 478 previu a possibilidade dos contratos de execução continuada ou diferida ser objeto de resolução ou revisão, se a prestação se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para outra parte, por exemplo, em razão de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, sendo esta a situação em destaque nos autos.

Destaque-se, neste ponto da fundamentação, por ser relevante, a doutrina de Orlando Gomes, o qual, ao tratar da resolução ou revisão por onerosidade excessiva, leciona que: *“Não basta, porém, que a prestação se tenha agravado exageradamente. Preciso é, por derradeiro, que a onerosidade tenha sido determinada por acontecimentos extraordinários e imprevisíveis. [...] O acontecimento, por sua vez, deve ser anormal. Há, ainda, de ser imprevisível o acontecimento. (...) Não basta que o acontecimento seja extraordinário, porque, se suscetível de previsão, descabe resolução. Não basta que seja imprevisível, porque sendo normal, pouco importa que as partes não o tenham previstos”* (In *Contratos, atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino, 26ª ed., Forense, 2007, p. 215*).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De todo modo, ainda que se cogitasse do descabimento da invocação da onerosidade excessiva, não havia óbices ao conhecimento dos pedidos alternativos formulados como se fossem os mesmos calcados em perdas e danos os quais efetivamente existiram e devem pesar solidariamente sob os ombros das corrés.

Sem nenhum suporte fático, também, a alegação das corrés de que a proximidade da loja do autor com a “Fast Shop” seria fator atenuante dos problemas gerados com a expansão tumultuada e não concluída em prazo razoável.

Afinal, de nada adiantava ao autor estar próximo de uma loja maior se estava a “Couro & Cia” fincada em final de corredor isolado e circundado por tapumes, onde deveria, em verdade, ser estabelecida passagem entre as áreas nova e antiga do shopping, contrariando tal alegação das corrés aquilo que ordinariamente acontece com estabelecimento comercial que se vê atingido por reformas no seu entorno e no seu acesso.

Recorde-se que o fluxo de pessoas é fundamental para qualquer loja instalada em um shopping center, sendo certo que no caso concreto o autor instalou-se no shopping contando com as vantagens inerentes à sua posição geográfica no empreendimento, buscando as legítimas e sonegadas vantagens que lhe seriam proporcionadas pelo *tenant mix* do empreendimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tal se dava, por óbvio, considerando funcionamento regular e plena acessibilidade e visibilidade à sua loja o que, contudo, não se viu confirmado de maneira célere e eficiente pelas corrés.

Anote-se, mais, que, de acordo com informações fornecidas pelo parecer técnico elaborado por assistente do autor, o fluxo de pessoas em frente ao espaço comercial previamente ocupado pela loja "Couro & Cia" aumentou em torno de 57% após a inauguração da expansão (páginas 907) permitindo-se com o dado concreto exposto concluir que a frustrada expectativa do autor tinha amparo legítimo.

Sob outro prisma, as críticas postas pelas corrés no sentido de que seria a loja "Couro & Cia" uma desconhecida no mercado tangenciavam o comportamento contraditório, buscando-se desqualificar um lojista que ao ser aceito no âmbito do shopping merecia o respeito e a consideração que as corrés não tiveram com o autor.

Em contrariedade a este pálido e deselegante argumento se contrapõe a existência de relatório de vendas da franqueadora da marca "Couro & Cia", comprovando a defasagem entre os valores auferidos em outras lojas (igualmente instaladas em shopping centers) e a loja do autor junto ao Shopping Pátio Paulista (páginas 119/130).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com estas premissas de responsabilização das corrés pelos eventos que ensejaram prejuízo ao autor, passa-se ao enfrentamento dos pedidos formulados pelo autor os quais serão acolhidos pelo Juízo com a roupagem decisória voltada exclusivamente aos pleitos alternativos, situação decorrente de não mais encontrar-se atualmente ocupado o espaço outrora locado, conforme fundamentação explicitada nas linhas seguintes.

Em primeiro plano, imperioso, revisar o contrato, ainda que de maneira pretérita, de modo a diminuir o custo de ocupação dos imóveis alugados (conceito no qual se englobam os alugueres propriamente ditos, os demais encargos da locação, além de fundo de promoção e cessão de direitos).

Deve vigorar tal redução desde o início da vigência contratual, em 15 de abril de 2012 (páginas 71/83 e páginas 88/96), até o momento de encerramento das atividades da loja, com o despejo da requerente, em 19 de agosto de 2014 (páginas 405 - autos do Processo no. 1008618-54.2013.8.26.0100).

Opta-se aqui pela redução em percentual de 59,88% reequilibrando-se ainda que tardiamente, reafirma-se, por mais uma vez - os custos contratuais impactados pela grave falha imputável às corrés - eis que já desfeita a relação contratual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Frise-se que não bastasse a genérica impugnação das corrés contra o percentual de desconto mensal pretendido pelo autor (páginas 374 da contestação), como forma de compensação pelo descumprimento parcial do contrato, não há fundamento tecnicamente embasado que pudesse desmerecer o critério adotado pelo autor.

Critério tal que, à luz da razoabilidade, ancorou-se em dados concretos, comparando-se o faturamento das lojas franqueadas da marca "Couro & Cia." localizadas em shopping centers nas cidades de Natal, Recife, Salvador, Aracaju, Fortaleza com aquele, substancialmente inferior, verificado na cidade de São Paulo no mesmo período (julho de 2012 a março de 2013 - páginas 119/123) merecendo prestígio a margem de redução de encargos da ordem de 59,88% conforme postulado.

Bom ressaltar, igualmente, que de nada servia às corrés nestes autos invocar questões processuais ou contratuais valoradas no âmbito da Ação de Despejo (Processo no. 1008618-54.2013.8.26.0100) não se infirmando o inadimplemento obrigacional aqui valorado com o desfecho de acolhimento do pleito de despejo referido, justa, portanto, a redução pretérita dos impactos contratuais nos termos retro indicados.

Em outro vértice, ainda em relação aos pedidos alternativos formulados pelo autor, relevante pontuar, que a revisão contratual deve também atingir a *res sperata*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Todavia, opta-se pelo acolhimento do pedido subsidiário/alternativo, igualmente neste tema, porquanto que não há falar-se em “devolução” das parcelas já pagas a título de *res sperata*, tampouco se cogitando de qualquer declaração de isenção do pagamento de quantias em aberto, considerando que o vínculo já foi resolvido por conta do desfecho da Ação de Despejo.

Os mesmos fundamentos de inadimplemento contratual das corrés também se aplicam para o pleito envolvendo o abatimento proporcional daquilo que fora pago para a reserva do espaço no shopping center. É o denominado contrato de *res sperata*.

A *res sperata* coisa esperada ou prometida, em essência, é contrato firmado para se assegurar o espaço no *tenant mix* que se pretende locar tão logo se conclua o empreendimento, atentando-se no caso, para a conclusão tardia das obras de ampliação. Trata-se da retribuição ao empreendedor pela estrutura que acompanha o shopping center, perfeitamente possível que pudesse o autor contar com abatimento deste encargo como decorrência direta da implementação tardia e lesiva da ampliação que prejudicou suas atividades.

Possível sim, reconhecer em favor do autor, como igualmente imperiosa consequência de revisão contratual, a redução dos valores já quitados a título de *res sperata*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Deve-se respeitar nesta vertente de condenação das corrés, a mesma proporção retro indicada em matéria de custo de ocupação do imóvel, percentual este de 59,88%, igualmente válido o período de incidência da redução conforme retro mencionado, vale dizer, desde o início da vigência contratual, em 15 de abril de 2012 até o momento de encerramento das atividades da loja em 19 de agosto de 2014

Definida a procedência dos pedidos anote-se que as diferenças afetas aos custos de ocupação e *res sperata* que são devidas pelas corrés em favor do autor devem contar com a incidência de atualização monetária oficial a partir dos respectivos desembolsos, mês a mês.

As aludidas diferenças devem contar, também, com a incidência de juros de mora, em patamar de 1% ao mês, computando-se os juros desde a primeira citação das corrés realizada para os termos da presente Ação, incidindo, ambos, atualização monetária e juros de mora, até efetivo pagamento.

As corrés respondem solidariamente pela condenação imposta nas duas vertentes de acolhimento dos pedidos, o que se define respeitando-se aqui as especificidades do contrato de locação em shopping center, sendo certo que aqui algumas considerações a esse respeito se mostram necessárias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Digno de nota que não havendo elementos que permitam cindir as relações jurídicas firmadas entre lojista, empreendedor e administrador do *shopping center* no caso concreto perfeitamente justificada a definição da responsabilidade solidária de todas as cinco integrantes do polo passivo pela condenação.

Faculta-se ao autor que oportunamente possa direcionar como pretender (em face de todas ou em face de algumas das corrés) o cumprimento de sentença, acertando-se no âmbito interno, entre as corrés, se for o caso, eventual direito interno de regresso.

Para que não se invoque omissão, bom que se anote, por ser relevante, que foram aqui claramente relativizadas por este julgador, no bojo desta sentença, por conta dos fundamentos decisórios encampados em sentido oposto, as lacônicas e muitas vezes não aproveitáveis considerações postas no laudo oficial e sucessivos esclarecimentos, os quais, em termos práticos, muito pouco agregaram naquilo que importava para a lide.

Em arremate, no que se refere aos ônus de sucumbência, consigne-se que em respeito ao princípio da causalidade, ou seja, por terem dado causa ao manejo da Ação, demais disso, substancialmente vencidas, define-se que devem as corrés responder pelos ônus de sucumbência, o que se dá com exclusividade e em proporção a ser entre elas (corrés) estabelecida, conforme detalhamento mais bem posto na parte dispositiva da sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Do quanto exposto, ao decidir o Processo, com resolução de mérito, nos termos do disposto no artigo 487, inciso I, Novo CPC, neste ato julgo procedentes os pedidos formulados no âmbito da presente Ação Revisional de Contrato c.c. Indenização envolvendo as partes qualificadas nos autos, reduzindo-se retroativamente o custo de ocupação dos espaços outrora locados pelo autor, respeitando-se a indicação das postulações lançadas em caráter alternativo nos itens "iv" e "v" dos pedidos de páginas 25, o que se dá, da forma e para os fins a seguir indicados:

I. Declaro revisionado o vínculo contratual de modo a diminuir o custo de ocupação dos imóveis/espacos em shopping outrora alugados (conceito no qual se englobam os alugueres propriamente ditos, os demais encargos da locação, além de fundo de promoção e cessão de direitos).

Deve vigorar tal redução da ordem de 59,88%, desde o início da vigência contratual, em 15 de abril de 2012 até o momento de encerramento das atividades da loja, com o despejo da requerente, em 19 de agosto de 2014.

II. Declaro revisionado o vínculo contratual também de modo a garantir ao autor a diminuição proporcional e pretérita daquilo que fora pago para a reserva do espaço no shopping center (*res sperata*).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Igualmente prevalece neste tema a redução da ordem de 59,88%, desde o início da vigência contratual, em 15 de abril de 2012 até o momento de encerramento das atividades da loja, com o despejo da requerente, em 19 de agosto de 2014.

As diferenças surgidas em favor do autor como decorrência da redução aqui anunciada em matéria de custos de ocupação (item I retro) e *res sperata* (item II retro) são devidas pelas corrés de maneira solidária e devem contar com a incidência de atualização monetária oficial a partir dos respectivos desembolsos realizados, mês a mês. As aludidas diferenças devem contar, também, com a incidência de juros de mora, em patamar de 1% ao mês, computando-se os juros desde a primeira citação das corrés realizada para os termos da presente Ação, incidindo, ambos, atualização monetária e juros de mora, até o efetivo pagamento.

Em relação ao regime sucumbencial condeno as corrés, em proporção de 1/5 de responsabilidade para cada uma delas, ao pagamento das custas e despesas processuais havidas em razão do presente feito, todas, devidamente atualizadas desde os respectivos desembolsos.

Nesta vertente de condenação, em matéria de despesas processuais, especificamente, anote-se que estão englobados na condenação das corrés os custos com a prova pericial e remunerações de assistentes técnicos, estas últimas estabelecidas em patamar de 2/3 da remuneração final paga em favor do experto oficial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Também condeno as corrés, respeitada a mesma proporção de 1/5 de responsabilidade para cada uma delas, ao pagamento de honorários advocatícios que são devidos em favor dos nobres patronos do autor, honorários estes ora arbitrados em patamar de 15% do valor (total e atualizado) da condenação imposta, com o que se remunera de maneira digna o trabalho profissional levado a efeito no caso concreto.

Publique-se.

Intime-se.

Cumpra-se.

São Paulo, 18 de outubro de 2018.

ALEXANDRE BUCCI

Juiz de Direito