



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento nº. 0051672-31.2020.8.16.0000

Recurso: 0051672-31.2020.8.16.0000

Classe Processual: Agravo de Instrumento

Assunto Principal: Rescisão / Resolução

Agravante(s): • AEDZ RESTAURANTE LTDA - ME

- Agravado(s): • Sathler Participação e Investimento Ltda.
• HMK PARTICIPAÇÃO E INVESTIMENTO LTDA.
• O E S PARTICIPAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA.
• AFE PARTICIPAÇÃO E INVESTIMENTO LTDA.
• AURORA INCORPORADORA LTDA.

Vistos

1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de liminar, interposto por AEDZ RESTAURANTE LTDA – ME contra a decisão interlocutória proferida pelo juízo *a quo* nos autos da Ação de Rescisão de Contrato c/c Indenização por Perdas e Danos nº 0046692-96.2020.8.16.0014, em que se indeferiu o pedido de tutela provisória formulado pela agravante, referente à retirada de uma coifa que guarnece o estabelecimento no qual exercia as suas atividades comerciais (seq. 1.1).

Sustenta-se no recurso, em síntese, que (i) “*a rescisão do contrato se deu por justa causa, por culpa exclusiva das agravadas, que não tiveram capacidade técnica de realizar a correta gestão do empreendimento Aurora Shopping, bem como não cumpriram com as promessas pré-contratuais, em uma evidente quebra da boa-fé*”; (ii) assim, “*a Cláusula VI, F, do Contrato firmado entre as partes, que prevê o direito de retenção das benfeitorias, deverá ser declarada nula, uma vez que sua aplicação só teria validade na hipótese de rescisão por culpa da agravante*”; (iii) “*a retirada dessas acessões, pertencas e infraestrutura realizada no imóvel não impactarão ou prejudicarão a estrutura principal do empreendimento aurora shopping*”; (iv) “*a forma com a qual o empreendimento aurora shopping foi construído permite a retirada de todos os investimentos realizados, pois o empreendimento é construído de forma a permitir que todas as obras realizadas pelo lojista possam ser retiradas sem danificar a estrutura principal*”; (v) “*quanto aos demais bens, como utilizados pela empresa Agravada em sua atividade, feitos ou adquiridos sob medida para o uso específico, os mesmos são considerados PERTENÇAS, nos termos do artigo 93, do Código Civil, de modo que não incorporam ao imóvel e a sua retirada certamente não causam danos para a estrutura do Shopping*”; e (vi) “*permitir que as agravadas fiquem (sem a devida compensação a agravante) com toda a infraestrutura e bens móveis deixados é evidentemente um enriquecimento ilícito, haja vista o fato de que a rescisão se deu por culpa exclusiva das agravadas*”. Por estas razões, pede o deferimento de liminar recursal para o fim de permitir a “**IMEDIATA retirada da COIFA (que integra e compreende todo o sistema de exaustão) sob pena de multa**



diária a ser arbitrada ao prudente arbítrio deste Tribunal, sugerindo, com a devida vênia, não ser esta inferior à R\$ 10.000,00 (dez mil reais)”, postulando que, ao final, seja dado provimento à insurgência, para o fim de confirmar-se a tutela provisória.

2. Presentes, nesta análise preliminar do feito, os pressupostos recursais, intrínsecos e extrínsecos, deve ser admitido o processamento do recurso.

Quanto ao pleito de liminar, prescreve o art. 995 do Código de Processo Civil:

"Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso."

Em comentários a esse dispositivo legal, Araken de Assis^[1] assevera que ele superpõe-se, parcialmente, com a redação do art. 1.019, inc. I, do Digesto Processual Civil, de maneira que os requisitos daquele servem para o deferimento de qualquer das providências nele previstas. Vale dizer, tanto para a concessão de efeito suspensivo quanto para a antecipação da tutela recursal, cabe ao relator a verificação da presença de dois requisitos, a saber (a) a probabilidade de provimento do recurso, e (b) o risco de a decisão hostilizada ocasionar dano grave, de difícil ou impossível reparação ao recorrente.

No caso concreto, está presente a probabilidade de provimento da insurgência.

Com efeito, em relação à coifa cuja retirada é pretendida pela parte agravante – e, ressalte-se, exclusivamente em relação a esta, já que as construções e demais investimentos não foram objeto do pedido de tutela provisória –, compreende-se que se trata, efetivamente, de pertença, não enquadrada, por isso, no conceito de benfeitoria ou construção civil, cuja renúncia em favor da parte agravada consta da Cláusula VI, “f”, do contrato rescindendo (seq. 1.3 dos autos da ação principal).

A referida disposição contratual estabelece:

f) Todas as benfeitorias e obras civis que o(s) espaço(s) comercial(ais) necessitar(em) serão realizadas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), e sua execução dependerá de prévia autorização das autoridades competentes e das LOCADORAS, à vista dos planos e especificações que lhes forem apresentados, ficando desde já estabelecido que a execução das mesmas não poderá implicar em prejuízo para os espaços comerciais vizinhos, nem importunar terceiros. Todas as obras e benfeitorias executadas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), exemplificando mas não limitando-se a: obras civis, instalações elétricas e hidráulicas, sistemas e equipamentos de ar-condicionado, luminárias, sprinklers, portas, vidros e vitrines, serão imediatamente incorporadas ao imóvel e ao patrimônio do AURORA SHOPPING, não podendo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) retirá-las quando da



devolução da posse da LUC, tampouco pleitear qualquer indenização ou compensação a qualquer título pelas mesmas.

A coifa não constitui benfeitoria ou obra civil, pois não representa mera despesa ou obra realizada no imóvel com o escopo de conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo[2].

Trata-se, isto sim, de bem que, não constituindo parte integrante do imóvel locado, destina-se, de modo duradouro, ao seu uso e serviço, pois viabilizava a realização da atividade comercial desenvolvida pela parte agravante no local (CC, art. 93).

Conforme o escólio de Caio Mário da Silva Pereira[3], *“as pertencas não completam a coisa, mantendo sua autonomia e podendo ser separadas sem que haja qualquer alteração na coisa (e.g. utensílios aratórios em relação à propriedade rural), estando vinculadas econômica ou juridicamente à ela. Podem estar ligadas à sua utilização por fato natural, ou intencionalmente destinadas a sua exploração, aformoseamento ou comodidade (art. 93)”*.

Portanto, tratando-se a coifa de um bem autônomo, vinculado ao imóvel apenas de forma econômica, pois destinado à exploração da atividade comercial da recorrente, ela não se compreende no conceito de benfeitoria ou obra civil, em relação às quais há a previsão de renúncia pela locatária (ora agravante) em favor da locadora (ora recorrida), sendo possível, nesse contexto, a sua retirada, conforme pretendido pela agravante – mostrando-se despiciendas, até mesmo, as discussões, neste momento, em torno da suposta nulidade da Cláusula VI, “f”, do contrato e da culpa pela sua rescisão.

Presente, assim, a probabilidade de provimento da insurgência.

Quanto ao risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, compreende-se que ele decorre da provável deterioração do bem, caso se aguarde o desfecho do procedimento, pois certamente se trata de bem que necessita de constante manutenção para preservar a sua funcionalidade, a qual não poderá ser executada em razão da cessação das atividades da agravante no local.

Portanto, presentes os requisitos legais, deve ser deferida a pretendida liminar, para autorizar a retirada da coifa (e dos equipamentos diretamente relacionados à sua instalação), cujo cumprimento deverá ser observado pela recorrida sob pena de incidência de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que corresponde ao valor de mercado do bem, apontado pela agravante.

Anote-se, por oportuno, que o valor da multa diária pretendida pela recorrente (R\$ 10.000,00) não se mostra razoável ao caso concreto, e consubstanciaria verdadeira fonte de enriquecimento sem causa, caso houvesse a incidência.

3. Ante o exposto, nos termos dos arts. 995, parágrafo único, c/c 1.019, I, do Código de Processo Civil, **DEFIRO** o pedido de liminar formulado pela agravante, para autorizar *“a retirada da COIFA (que integra e compreende todo o sistema de exaustão)”* do imóvel objeto do contrato de locação



rescindendo.

No caso de inobservância da presente decisão pela parte agravada, haverá incidência de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme a fundamentação supra.

4. Comunique-se **IMEDIATAMENTE** ao juízo *a quo* (CPC/2015, art. 1.019, inc. I).

5. Promova-se a intimação da parte agravada, na forma do art. 1.019, inc. II, do Código de Processo Civil, para que responda ao recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo juntar ao feito a documentação que entender pertinente ao julgamento do agravo.

6. Por fim, intime-se a parte agravante quanto ao deferimento do pedido de liminar.

Curitiba, 10 de setembro de 2020.

Espedito Reis do Amaral

Relator

[1] in Manual dos Recursos. 8ª. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. p. 643.

[2] PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de Direito Civil: Introdução ao Direito Civil / Teoria Geral do Direito Civil. v. I. 26ª. ed. rev. e atual. por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

[3] Ob. Cit.

