



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000457129

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008850-46.2020.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante IPS EMPREENDIMENTOS S/A, é apelado CONFIDENCE CORRETORA DE CAMBIO S/A.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SÁ DUARTE (Presidente sem voto), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 13 de junho de 2022.

MARIO A. SILVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1008850-46.2020.8.26.0286– Itu
Apelante: IPS Empreendimentos S/A
Apelada: Confidence Corretora de Cambio S/A
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº 48523)

APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou procedente a ação de indenização por danos materiais. Contrato de locação de loja em shopping. Furto qualificado. Ausência de demonstração de falha da segurança do shopping. Dever de vigilância que não se estende ao interior das lojas, privativas e de responsabilidade dos lojistas. Ademais, empresa autora que estava obrigada a contratar apólice de seguro em relação a todos os itens da loja. Inteligência do artigo 54, da Lei nº 8.245/91. Indenização indevida. Sentença reformada.

Apelação provida.

Trata-se de apelação (fls. 582/604) interposta por IPS Empreendimentos S/A contra a sentença (fls. 561/571 e 579) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itu, que julgou procedente a ação de indenização por danos materiais ajuizada por Confidence Corretora de Câmbio S/A contra ela. Inconformada, tece considerações a respeito dos fatos e trâmite processual. Assevera sobre a ausência de responsabilidade da apelante. Afirma que não houve falha de segurança. Aduz sobre a segurança do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

empreendimento comercial. Reporta-se a provas testemunhal produzida. Diz que se trata de quadrilha especializada, conforme inquérito policial e furtos similares. Argumenta sobre os contratos firmados e a realidade fática. Aponta que o contrato de locação obriga o locatário a efetuar seguro do conteúdo do seu espaço comercial. Relata a mesma disposição no Regimento Interno do Shopping. Pontua sobre os termos do artigo 54, da Lei de Locação. Insiste que a recorrida descumpriu a cláusula contratual, ao deixar de contratar seguro do conteúdo da sua loja comercial, com cobertura integral para o estoque de suas mercadorias. Tece considerações a respeito da segurança, nos termos do Regimento Interno. Aduz sobre a ausência total de segurança interna no espaço locado. Por fim, discorre sobre a ausência de comprovação do dano material e lucros cessantes. Postula o provimento do recurso.

Confidence Corretora de Câmbio S/A apresentou contrarrazões às fls. 611/624. Requer, em síntese, a manutenção da sentença.

É a essência do relatório.

O recurso merece provimento.

Restou incontroverso nos autos que no dia 04.10.2020, o estabelecimento comercial da autora estava fechado, mas foi invadido por furtadores, durante o horário de funcionamento do shopping, que destruíram a parede lateral e arrombaram o cofre, subtraindo valores em moedas estrangeiras. O boletim de ocorrência se encontra às fls. 155/156.

A questão controvertida é saber se houve



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

responsabilidade por parte ré, pelos prejuízos aventados, em análise as provas produzidas nos autos e contratos firmados pelas partes.

De acordo com a informações colhidas das testemunhas ouvidas como informantes nos autos, restou detalhada o sistema de segurança do shopping, de igual forma o *modus operandi* dos furtadores, que se passaram por frequentadores normais do shopping. Há notícias, ainda, de furtos semelhantes em shoppings da região, a confirmar que não se trata de fato isolado, mas de ocorrência feita por criminosos especializados no ato delituoso.

Respeitado o entendimento firmado pelo Juízo de 1º grau, que entendeu pela falha grave da equipe de segurança patrimonial do shopping, a questão deve ser analisada em conjunto com o contrato entabulado pelas partes e das responsabilidades inerentes aos contratantes.

Primeiro lugar, tudo leva a crer que se trata de quadrilha especializada, diante da utilização de habilidades para execução do evento criminoso, como também de técnicas de rompimento de obstáculos sem ruídos. Há que se pontuar, ainda, que os furtadores adentraram no shopping com roupas parecidas com os frequentadores do local, de forma a não chamar a atenção da segurança.

É certo que o shopping visa propiciar facilidade e segurança, porém, não há como imputar à segurança do shopping a responsabilidade pelo furto qualificado, ainda que sob o argumento de culpa *in vigilando*, quando não se verifica falha na prestação de serviços, como no presente caso, especialmente no ambiente interno da loja da empresa autora, de responsabilidade da locatária.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Some-se, ainda, a ausência de segurança interna da loja autora, notadamente diante da natureza comercial exercida e elevado numerário disponível no local, o que atrai a atenção de criminosos, visto os fatos recorrentes informados.

Ainda a respeito da segurança, de acordo com o Regimento Interno do Shopping, o dever de vigilância recai sobre as áreas comuns do empreendimento, não recaindo sobre o interior das lojas, privativas e de responsabilidade do lojista.

Nesse sentido: *IX – Da Segurança. 1. O Shopping Center contará com serviço de segurança especializado com a finalidade de: guardar e vigiar as áreas comuns, orientar e fiscalizar o uso das áreas comuns, prover o fornecimento de força, luz, gás, água, telefone, exaustão mecânica e ar condicionado bem como o funcionamento de todas as instalações e equipamentos existentes nas áreas comuns, realizar a prevenção e dar combate a incêndios, treinar e manter pessoal e equipamento especializado nas atividades a seu encargo e para tratamento de emergência (fls. 112).*

Não bastasse isso, era obrigação da locatária a contratação de seguro do conteúdo da loja ou espaço de uso comercial, abrangendo instalações, móveis, estoques de mercadorias e equipamentos, conforme expresso tanto no contrato de locação, como no regimento interno do shopping.

Nesse sentido: *Cláusula sétima – dos seguros. § 1º - Além dos encargos específicos mencionados neste contrato e nas Normas Gerais, o locatário se obriga a efetuar seguro do conteúdo da (s) loja (s) ou espaço (s) de uso comercial, objeto do presente contrato, abrangendo instalações móveis, estoque de mercadorias e*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

equipamentos, apresentando, dentro de 8 (oito) dias a partir do início do funcionamento da (s) loja (s), a respectiva apólice a Locadora, facultado a este o direito de avaliar, em qualquer tempo, a relação “valor-seguro-conteúdo” da (s) loja (s) ou espaço (s) de uso comercial (fls. 76).

Ainda: Septuagésima sétima – serão de conta e responsabilidade exclusiva dos locatários o seguro de bens de sua propriedade ou sob sua guarda, tais como estoque, móveis, utensílios e instalações, bem como para cobertura de ocorrência que se verificar nas suas respectivas unidades comerciais locadas (fls. 132).

Nos termos do artigo 54, da Lei 8.245/91: Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

Diante do exposto, constata-se que a apelada tinha pleno conhecimento das regras constantes do contrato de locação e regimento interno do shopping, não havendo espaço para transferir a culpa pela ocorrência do delito à empresa ré, especialmente diante da não contratação do seguro ou contratação em valor bem inferior a natureza por ela exercida e aos prejuízos reclamados.

Nesse sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça: Apelação. Indenização. Preliminar de inépcia da petição inicial afastada. Documentos que tratam da análise do mérito do pedido inicial. Locação em shopping center. Furto em loja. Indenização indevida. Instrumentos firmados que expressamente prevêm a exclusão de responsabilidade do locador por furto, além da necessidade de contratação de seguro das mercadorias por parte da locatária.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Abusividade. Inocorrência. Livre pactuação entre as partes. Inteligência do artigo 54, da Lei n. 8245/91. Ausência, ademais, de comprovação de eventual falha na atuação dos prepostos do estabelecimento comercial. Ação improcedente. Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação Cível 1001211-38.2016.8.26.0602; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2021; Data de Registro: 15/07/2021).

Ação indenizatória. Locação. Shopping Center. Furto de mercadorias. Cláusulas previamente acordadas. Contrato que se submete ao artigo 54 da Lei Inquilinária. Aplicação do princípio da força obrigatória do contrato. Cláusula expressa que prevê a isenção de responsabilidade do Shopping em caso de sinistro. Autora que estava obrigada a contratar apólice de seguro em relação a todos os itens de sua loja. Improcedência mantida sob outro fundamento. Apelo improvido (TJSP; Apelação Cível 1013096-32.2015.8.26.0037; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2019; Data de Registro: 31/10/2019).

Por fim e apenas para que se evitem embargos de declaração protelatórios, de nenhuma valia o argumento, em contrarrazões, de que possuía seguro, ate porque o que se tem notícia é que foi contratado em valor bem inferior aos alegados prejuízos, em flagrante infração contratual e nítida tentativa de transferir a responsabilidade, beneficiando-se de sua própria desídia. De qualquer forma, se houve a contratação de seguro, basta a empresa autora pleitear junto à seguradora o recebimento da indenização contratada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, o apelo merece ser provido para julgar improcedente a ação. O provimento do recurso importa em modificação da sucumbência, devendo a empresa autora arcar com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Posto isto, dá-se provimento à apelação.

Mario A. Silveira
Relator