



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

Gabinete do Desembargador Gilberto Marques Filho

APELAÇÃO CÍVEL – AUTOS Nº 5068822-10.2019.8.09.0051

Comarca : GOIÂNIA

Apelante : EMPRESA DE CINEMAS MAJESTIC LTDA.

Apelado : CONDOMÍNIO SHOPPING BOUGANVILLE

Relator : Des. Gilberto Marques Filho

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

Ab initio, impõe-se formalizar uma breve explanação acerca dos fatos pertinentes à demanda, com o objetivo de melhor elucidar a conjuntura em que se insere a presente *quaestio*.

Trata-se de ação de despejo c/c rescisão contratual ajuizada pelo apelado em face da apelante, sendo o primeiro locador do espaço onde funciona o cinema do Shopping Bougainville, nesta Capital, atividade desenvolvida pela locatária.

Consta da exordial que os litigantes firmaram contrato de locação em 08.07.2005, com prazo de duração de 10 (dez) anos; e, em 10.10.2016, as partes renovaram a relação contratual pelo prazo determinado de 120 (cento e vinte) meses e

24 (vinte e quatro) dias, iniciando-se em 08.12.2016 e findando-se em 31.12.2026.

Não obstante, afirmou o postulante que devido ao transcurso de mais de 10 (dez) anos sem quaisquer reparos e manutenções, a estrutura do cinema estaria deteriorada. Tanto que, na renovação da locação, restou acordado que seriam realizadas as reformas necessárias, tendo a locatária/requerida se comprometido a investir na revitalização da estrutura física do cinema. Alegando também que apesar do que restou contratado e mesmo após ser devidamente notificada, a requerida teria descumprido com as obrigações pactuadas ao não edificar os reparos e revitalização nas instalações do cinema.

Afirmou, ainda, que as instalações físicas do cinema se encontram desgastadas e com sérios problemas estruturais, havendo necessidade de interdição da área, em conformidade com o Laudo Técnico emitido pelo Corpo de Bombeiros, com acentuado risco de incêndio. Assim, pugnou o autor pela concessão da tutela antecipada, no sentido de determinar a imediata desocupação do imóvel, bem como pela rescisão do contrato de locação, com a declaração do *quantum* devido à requerida a título de dano material.

Postulou também a condenação da ré ao pagamento das despesas decorrentes da sua resistência quanto à execução da reforma de urgência sobre o imóvel locado (custos pela prorrogação do contrato de prestação de serviço sobre a obra do telhado e eventuais multas aplicadas por órgãos públicos).

Foi postergada a análise do pedido de tutela antecipada para momento posterior ao oferecimento de resposta, determinando-se a suspensão das atividades da empresa requerida e a imediata adequação do estabelecimento de acordo com as recomendações técnicas do Corpo de Bombeiros (evento nº 06).

A requerida (evento nº 21), por sua vez, arguiu exceção do contrato não cumprido e defendeu, em suma, a ausência dos requisitos para retomada do imóvel locado ante a inexistência de descumprimento contratual, pontuando que o requerente, em verdade, pretende entregar a operação das salas de cinema a empresa diversa, à custa de elevada contrapartida financeira, e que o laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros acostado encontra-se defasado (julho/2018), mas que, mesmo assim, este não indicou a necessidade de interdição do local.

Apresentou reconvenção, pugnando pela condenação do reconvindo ao pagamento de indenização por lucros cessantes durante todo o período em que esteve impossibilitado de usar o imóvel locado, devendo também compreender aplicação de multa por descumprimento contratual e indenização pelos equipamentos danificados/inutilizados em razão da reforma. Também rogou pela condenação do autor em danos morais e na obrigação de fazer, consistente na conclusão da obra de modo a possibilitar o funcionamento do cinema.

Na decisão saneadora vista no evento nº 68, a tutela antecipada de urgência foi indeferida.

Laudo pericial acostado no evento nº 113.

Ao sentenciar o feito, o julgador primevo julgou procedentes os pedidos contidos na ação de despejo e declarou rescindido o contrato de locação, *determinando* que a parte requerida desocupe o imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias,



sob pena de despejo. Outrossim, determinou a exoneração da requerida/locatária quanto ao pagamento dos alugueres relativos aos meses em que as salas locadas foram interditadas, por força de decisão judicial proferida por este juízo. Todavia, condenou a requerida/locatária ao pagamento dos aluguéis, com os respectivos acessórios, pelo uso da sala destinada ao exercício das atividades administrativas por ela reconhecidos, vencidos e não pagos, bem como os vincendos, até a data da desocupação.

No mais, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em sede de reconvenção, a fim de condenar o requerente/reconvindo ao pagamento dos lucros cessantes com relação aos períodos em que o cinema esteve interditado, com base na média dos valores auferidos pela requerida/reconvinte, nos últimos 12 (doze) meses anteriores a primeira interdição das salas do cinema (setembro/2018), bem como extinguiu o pedido reconvenicional atinente à obrigação de fazer, consistente na conclusão das obras de reforma sobre o telhado do cinema.

Por fim, condenou as partes ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação/reconvenção, na proporção de 8% (oito por cento) a serem pagos pela requerida em favor do patrono do autor e 2% (dois por cento) a serem pagos por este em favor do patrono da parte requerida.

Neste ponto, por oportuno, impende consignar que não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando, a critério do juiz, as provas dos autos foram suficientes para a formação de seu livre convencimento, nos termos do art. 355, inc. I, do CPC.

Ademais, não obstante a produção de provas constitua um direito das partes, o julgamento sem a produção das provas requeridas não configura cerceamento de defesa, pois cabe ao magistrado valorar a necessidade da produção de outras provas. Inteligência do art. 370 do CPC.

Ora, compete ao magistrado dispensar diligências inúteis ou meramente protelatórias, inexistindo cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide havendo provas suficientes por meio dos documentos constantes nos autos.

Pois bem. Confere-se dos autos que a Empresa de Cinemas Majestic Ltda. celebrou um Instrumento Particular de Contrato de Locação de Loja de Uso Comercial (LUC) do Shopping Bougainville no dia 08.07.2005, pelo prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses, destinadas ao comércio de serviços e atividades de exibição cinematográfica e teatro, bem como a comercialização varejista de *bomboniere* e café destinado ao público do cinema (evento nº 01, docs. 06/07). Contrato este renovado em 10.10.2016, com prazo de 120 (cento e vinte) meses e 24 (vinte e quatro) dias, cujo término dar-se-ia em 31.12.2026 (evento nº 01, docs. 10/11).

As partes imputam culpa recíproca pela inexecução do último contrato. O shopping locatário afirma que houve descumprido das obrigações pactuadas, quais sejam, de reparação e de revitalização nas instalações do cinema. A empresa locadora defende que o contrato foi rescindido por exclusiva liberalidade daquele, que, em verdade, pretende entregar a operação das salas de cinema a empresa diversa, à custa de elevada contrapartida financeira.

Com efeito, sabe-se que a norma responsável pela regulamentação das

relações contratuais brasileiras é, sobretudo, a Lei nº 10.406/2002, que institui o Código Civil ("CC/02") brasileiro. Em geral, as regras previstas no Código Civil determinam que as partes são livres para celebração de contratos, nos limites de sua função social.

Nas relações contratuais privadas, devem prevalecer o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual, sendo presumido que as partes contratantes possuem uma relação simétrica e paritária (até que se prove o contrário, a partir de elementos concretos). Desse modo, busca-se garantir que elas possam negociar livremente quais serão os termos de seu contrato, de modo a assegurar a sua liberdade para decidir quais serão os padrões objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução, além de previsões sobre como preferem alocar os riscos decorrentes do objeto do contrato entre si. Nesse sentido, vale ressaltar também que a revisão contratual ocorrerá somente de maneira excepcional e limitada.

Por isso, quando falamos em Direito Contratual, podemos separar duas categorias de contratos: (I) aqueles que são *típicos*, que tem previsão e requisitos delimitados na forma da lei, e (II) aqueles que são *atípicos*, que não são propriamente previstos em lei mas que, em nome da autonomia das partes, podem ser celebrados conforme seu melhor entendimento, desde que respeitem os requisitos para validade do negócio jurídico, previstos no artigo 104 e 197 do Código Civil.

Assim, para que um contrato, por exemplo, seja válido, é necessário que o acordo entre as partes seja feito entre agentes capazes; possua objeto lícito, passível, determinado ou determinável; e atenda à forma prescrita ou não defesa em lei.

Vale ressaltar, portanto, que podemos celebrar contratos atípicos porque o legislador brasileiro entende que a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, salvo quando a lei expressamente a exigir.

Nesta lógica, o Código Civil brasileiro estabeleceria, portanto, um panorama das normas contratuais brasileiras, regulamentando, por exemplo, Contratos de Locação de Coisas, Contratos de Compra e Venda, Contratos de Doação, Contratos de Mútuo, entre outros, além dos princípios e diretrizes contratuais a serem obedecidos pelas partes.

Contudo, como dito anteriormente, outras Leis podem incidir também sobre a celebração de contratos, contendo normas específicas para determinados setores, a depender da natureza jurídica do negócio acordado. Este é o caso, por exemplo, da locação de imóveis, matéria regulamentada pela Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Portanto, um contrato de locação de uma loja perante um Shopping Center seria, sim, um contrato típico, na medida em que deve observar os princípios previstos no Código Civil brasileiro e tem seus procedimentos regulados pela Lei nº 8.245/91. Apesar disso, é importante frisar que a própria Lei de Locação de Imóveis Urbanos determina, em seu art. 54, que:

"Art. 54. 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.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.”

Dessa forma, ainda que se trate de um contrato típico por contar com previsão expressa em lei, especialmente nos contratos de locação em Shopping Centers, prevalecem as condições pactuadas entre as partes e não as disposições da Lei. Nessa modalidade contratual, são apresentadas características locatícias e elementos próprios e necessários para o êxito do empreendimento.

Notadamente, o contrato em apreço é uma via de mão dupla, no qual as partes têm o dever de buscar, de forma conjunta, o melhor cumprimento do contrato. Entretanto, não traduz relação de consumo, haja vista que o locatário/lojista não é o consumidor final, mas de fomento econômico.

Aliás, o sistema legal de proteção dos consumidores é incompatível com o regime de ampla liberdade contratual nas locações em shopping centers criado pelo art. 54 da Lei nº 8.245/ 91.

No caso dos autos, a celeuma do descumprimento contratual gira em torno da ausência de recuperação e de revitalização nas instalações do cinema. A propósito, assim prevê a renovação do contrato (evento nº 01, doc. 10):

Item 15.6

15.6. O LOCATÁRIO se compromete a promover a revitalização da fachada da operação, objeto deste contrato, bem como a reforma das salas existentes e a instalação de sala “VIP”, conforme projeto e layout descritivo a ser encaminhado e, previamente aprovado, pelo LOCADOR.

Item 15.7

Item 15.7. O LOCATÁRIO se compromete a concluir a revitalização, reforma e instalação da sala “VIP” acima, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da assinatura do presente instrumento.”

Desse modo, o contrato de renovação estabeleceu, como condição imprescindível ao ajuste entre as partes, a recuperação e a revitalização nas instalações do cinema, o que não foi cumprido pela requerida/locatária. Além disso, fazia uso de parte das instalações locadas para fim diverso daquele previsto contratualmente (atividade cinematográfica), utilizando como sede administrativa de todo o seu complexo nacional.

Havendo, pois descumprimento, pela locatária, de cláusula contratual estabelecida entre as partes, impõe-se a rescisão do contrato.

Neste ponto, ressalte-se que, embora a locatária não tenha atendido a obrigação de reformar as instalações do cinema, não se desincumbe o shopping locador de reparar eventuais danos causados a locatária, em virtude das obras no telhado e da paralisação das atividades cinematográficas.

Entendo, nesse contexto, que ambas as partes deram causa à resolução do contrato por inexecução culposa, razão pela qual as perdas e danos a que ambas em princípio fariam jus se compensam e, por tal motivo, se extinguem.

Isso porque, como dito alhures, a locatária descumpriu sua obrigação contratual de revitalizar o cinema, mas, lado outro, por consequência da reforma do telado do shopping, houve a suspensão das atividades da locatária, o que evidencia a falha na contraprestação dos serviços do shopping, dentre eles, ofertar o espaço locado em perfeitas condições de uso.

Restou nítido nos autos que as interdições sobre o imóvel locado se deram pelas suas condições insatisfatórias aparentes, atestadas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás, motivadas pelos danos estruturais e obras sobre o telhado, de responsabilidade do locador.

Irretocável, pois, a sentença recorrida quando determinou o desfazimento/a rescisão da avença, com a ressalva aqui explanada de culpa recíproca.

Quanto à condenação da requerida/locatária **“ao pagamento dos aluguéis, com os respectivos acessórios, pelo uso da sala destinada ao exercício das atividades administrativas por ela reconhecidos, vencidos e não pagos, bem como os vincendos, até a data da desocupação”**, tenho que não merece prosperar.

Ocorre que o autor/locador nem sequer formulou tal pleito em sua petição inicial.

Deve a sentença ser reformada nesse aspecto.

Dito isso, rescindido o contrato, cabível a condenação do shopping ao pagamento dos lucros cessantes, não havendo que se falar em incompatibilidade de parcial procedência da ação principal e da reconvenção.

Alusivo ao cálculo dos lucros cessantes, sem razão a requerida/locatária quando defende que **“Para a correta aferição desse valor, deve ser considerado o faturamento experimentado no mesmo período do ano anterior, acrescido do percentual de crescimento experimentado pelo principal concorrente do Cine Lumiere, sediado em Goiânia, na mesma região e tendo o mesmo público alvo.”**

Revela-se justa e adequada a forma delimitada na sentença objurgada, qual seja, de que os valores devidos a título de indenização por lucro cessante devem corresponder aos períodos nos quais as salas de cinema ficaram interditadas, ou seja, de 29.09.2018 até o restabelecimento das salas em 25.10.2018 (referente apenas à sala nº 01, conforme notificação em evento nº 01, doc. 03) e em 15.11.2018 (referente às salas nºs 02 a 04, conforme notificação em evento nº 01, doc. 03); e também a partir da decisão judicial proferida por este juízo (datado de 13.02.2019, evento nº 06), reformada por este Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em 19.03.2019, evento nº 66, até a data de publicação da sentença, uma vez que, por meio deste ato judicial, o contrato será rescindido. E que os valores deverão ser apurados em sede de liquidação de sentença, com a apuração do *quantum debeatur* por meio de

demonstração pontual de documentos e planilhas, associadas a posterior e simples cálculo aritmético, devidamente atualizados.

Concernente aos danos materiais, bem decidiu o juiz sentenciante:

“Sabe-se que estes precisam ser detidamente provados (TJDFT - 20030110438336ACJ, Relator ANTONINHO LOPES, Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., julgado em 06/02/2007, DJ 30/05/2007 p. 124). E, para que haja a restituição, mostra-se imprescindível demonstrar-se a conduta indevida e o efetivo dano/prejuízo patrimonial que foi de fato suportado.

Conforme já exposto alhures, apurou-se, por meio de laudo pericial, que a responsabilidade sobre a reforma do telhado do shopping center pertence ao Locador, ora Requerente.

Todavia, em que pese o desenredo do perito, não se verifica nos autos prova esborçada e específica acerca dos supostos danos ocasionados pela reforma, sobretudo por se tratar de laudo pericial de engenharia civil, com foco sobre a estrutura como um todo do imóvel, e não nos equipamentos eletrônicos/elétricos pertencentes às partes; não obstante, o Sr. Perito afirma que os equipamentos presentes nas salas de cinema encontram-se devidamente “protegidos por lonas e sob andaimes com plataformas instaladas” (resposta ao quesito 31, formulado pela parte autora).

Tampouco existe prova robusta acerca dos alegados danos sobre os referidos equipamentos, suficientes a vinculá-los de forma inconteste à conduta do Requerente ou de sua extensão, colacionando, tão somente, orçamento produzido de forma unilateral pela Requerida/Reconvinte.

Ora, os danos emergentes não se presumem e devem ser devidamente comprovados pela parte que alega tê-los sofrido, mormente por se tratar de fato constitutivo de seu direito, nos exatos termos do artigo 373, I, do CPC.

Em sendo assim, entendo que o pleito relativo a indenização pelos danos materiais emergentes não mereça prosperar.”

De fato, essa parte da sentença mostra-se esborçada.

Por derradeiro, no tocante ao dano moral, tenho que não lhe cabe razão.

Para a configuração de danos morais contra a pessoa jurídica, seria necessária a demonstração de atos que causem prejuízos à sua honra objetiva. Ante a falta de comprovação do dano efetivamente sofrido, não há se falar em condenação por danos morais.

Dessarte, considerando a reforma mínima operada nesta instância recursal, mantenho os ônus sucumbenciais tais como fixados na instância de primeiro grau.

ANTE O EXPOSTO, conhecido do recurso de apelação cível, dou-lhe parcial provimento para, em reforma à sentença, excluir a condenação da requerida/locatária ao pagamento dos aluguéis, com os respectivos acessórios, pelo uso da sala destinada ao exercício das suas atividades administrativas, mantidos inalterados os demais termos do *decisum*.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

GILBERTO MARQUES FILHO

Relator

APELAÇÃO CÍVEL – AUTOS Nº 5068822-10.2019.8.09.0051

Comarca : GOIÂNIA

Apelante : EMPRESA DE CINEMAS MAJESTIC LTDA.

Apelado : CONDOMÍNIO SHOPPING BOUGAINVILLE

Relator : Des. Gilberto Marques Filho

EMENTA : APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. CULPA RECÍPROCA. AFASTAMENTO PERDA E DANOS/MULTA. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS PELO USO DE ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS. INCABÍVEL. RECONVENÇÃO. LUCROS CESSANTES. APLICÁVEIS. DANOS MATERIAIS E MORAIS. NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1. Sabe-se que a norma responsável pela regulamentação das relações contratuais brasileiras é, sobretudo, a Lei nº 10.406/2002, que institui o Código Civil (“CC/02”) brasileiro. Em geral, as regras previstas no Código Civil determinam que as partes são livres para celebração de contratos, nos limites de sua função social. 2. Havendo, pois descumprimento, pela locatária, de cláusula contratual estabelecida entre as partes, impõe-se a rescisão do contrato. Neste ponto, ressalte-se que, embora a locatária não tenha atendido a obrigação de reformar as instalações do cinema, não se desincumbe o shopping locador de reparar eventuais danos causados a locatária, em virtude das obras no telhado e da paralisação das atividades cinematográficas. Entendo, nesse contexto, que ambas as partes deram causa à resolução do contrato por inexecução culposa, razão pela qual as perdas e danos a que ambas em princípio fariam jus se compensam e, por tal motivo, se extinguem. 3. No tocante ao pagamento dos aluguéis pelo exercício das atividades administrativas, frise-se que o autor/locador nem sequer formulou tal pleito em sua petição inicial. Deve a sentença ser

Valor: R\$ 156.667,32 | Classificador: ACORDAO DO TRIBUNAL DE JUSTICA
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RENAN SOARES DE ARAÚJO - Data: 20/04/2021 08:57:59

reformada nesse aspecto. 4. Rescindido o contrato, cabível a condenação do shopping ao pagamento dos lucros cessantes, não havendo que se falar em incompatibilidade de parcial procedência da ação principal e da reconvenção, revelando-se justa e adequada a forma delimitada na sentença objurgada para obter tal montante. **Recurso de apelação conhecido e parcialmente provido.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível N° 5068822.10, da Comarca de Goiânia.

ACORDA o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da Primeira Turma Julgadora da 3ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, em conhecer e parcialmente prover o recurso, nos termos do voto do relator.

VOTARAM com o relator os Desembargadores Gerson Santana Cintra e Anderson Máximo de Holanda. Ausência justificada: Des. Itamar de Lima.

Fizeram sustentações orais, em favor da apelante e apelado, respectivamente, os Drs. Rafael Paulo da Silva e Renan Soares de Araújo.

Presidiu a sessão o Des. Gerson Santana Cintra.

Presente a Dra. Orlandina Brito Pereira, Procuradora de Justiça.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

GILBERTO MARQUES FILHO

Relator