



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008966-27.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Condomínio Civil do Shopping Iguatemi São Carlos**  
 Requerido: **Madero SA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI SÃO CARLOS em face de MADERO S/A e RESTAURANTE MADERO PIRACICABA LTDA., em que pretende a condenação das rés, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 846.925,65, a título de multa pela denúncia do contrato de locação.

Aduz o autor que em 25.07.2014, celebrou com a ré Madero S/A um contrato de locação tendo por objeto a Loja nº 112, localizada no Piso Térreo do Shopping Center Iguatemi São Carlos, para instalação do restaurante Madero Burguer & Grill, com inauguração prevista para 30.07.2015. Concomitantemente, a ré também celebrou um contrato de locação para estabelecimento de outra loja em outro shopping center do mesmo grupo Iguatemi, na cidade de Rio Preto. Em 27.02.2015, todavia, após realizar todas as obras de adaptação do imóvel, solicitadas pela Madero, o autor foi surpreendido com uma notificação daquela, resilindo antecipada e unilateralmente os contratos. O autor contranotificou a Madero, informando-a de que, nos termos da cláusula 92 do contrato, a denúncia antecipada implicaria no pagamento de multa rescisória no valor correspondente a 80%



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

dos aluguéis vincendos até o término do contrato, bem como, com relação ao Shopping Iguatemi de São Carlos, dos valores despendidos pelo autor com as obras realizadas na loja e de prejuízos a serem eventualmente liquidados. Posteriormente, celebraram um acordo: (1) a ré prosseguiria com a abertura do restaurante no Shopping Iguatemi de São Carlos em troca do distrato da locação relativa ao Shopping Center Iguatemi de Rio Preto, com isenção de pagamento da multa e indenização devidas pela ré; (2) ajustada nova data para inauguração do restaurante (01.12.2015), com a concessão de um novo período de carência no pagamento do aluguel até a data da inauguração; (3) a ré indicaria, sob sua responsabilidade, uma franqueada para operação do restaurante, intermediando a assinatura do instrumento de cessão do contrato para a nova operadora. A ré celebrou um contrato de cessão da locação para uma franqueada, porém, após três meses, em 18.09.2015, o autor recebeu um e-mail informando sobre a desistência do contrato de locação. O autor notificou a Madero, instando-a ao pagamento da multa contratual prevista na cláusula 92, e desde então a ré não efetuou o pagamento da multa.

A ré MADERO S/A, em contestação de fls. 103/106, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva. Insurgiu-se contra o pedido de condenação solidária, uma vez que esta não se presume, decorrendo da lei ou da vontade das partes. Tendo em vista que não participou da rescisão do contrato de locação, em razão da anterior cessão ao réu Restaurante Madero Piracicaba Ltda., encontra-se impossibilitada de rebater as acusações sobre conduta de terceiro por desconhecimento dos fatos. Requereu a extinção sem resolução do mérito ou a improcedência do pedido.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O réu Restaurante Madero Piracicaba Ltda., em contestação de fls. 108/116, requereu a redução do valor da multa por ser abusiva a cláusula penal no percentual de 80% sobre o valor das parcelas vincendas. Em reconvenção, o réu requereu seja declarada a abusividade da multa prevista na cláusula 92 do Instrumento Particular de Cláusulas Comuns, postulando seja fixada em parâmetro condizente com os usos e costumes dos contratos de locação comercial.

O autor apresentou réplica às contestações a fls. 129/148.

Em contestação de fls. 149/164 à reconvenção, o autor reconvindo suscitou preliminar de inépcia da petição inicial de reconvenção por ter apresentado pedido genérico referente à fixação da multa. No mérito, sustentou inexistência de abusividade na cláusula 92, uma vez que foi livremente pactuada entre as partes. Também alegou que não se trata de contrato de adesão. Diversas cláusulas foram modificadas, de comum acordo, pelas partes, a pedido das rés (fls. 51/52). O contrato firmado entre o autor e a ré Madero S/A, posteriormente cedido à Madero Piracicaba, enquadra-se na hipótese do art. 54-A da Lei de Locações, caso em que a multa pela rescisão antecipada do contrato poderia alcançar até 100% dos aluguéis vincendos, nos termos do § 2º, do referido artigo. Pugna, ao final, pela extinção sem resolução do mérito diante da inépcia da inicial ou pela improcedência da reconvenção.

O reconvinte apresentou réplica à contestação a fls. 232/242.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Passo ao julgamento antecipado do pedido nos termos do art. 355, I, do NCPC, tratando-se de matéria de direito.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
Da ação principal (cobrança)

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré Madero S/A, tendo em vista que foi ela própria quem notificou o autor acerca do desinteresse de sua franqueada na locação do imóvel (cf. fls. 54). Tratando-se de ato de desistência de sua franqueada, responde a ré Madero S/A pela rescisão do contrato.

Ademais, de acordo com a Ficha Cadastral Completa, emitida pela Jucesp, a ré Madero SA e seu proprietário são sócios proprietários da empresa F2B Alimentação Ltda., cuja razão social foi posteriormente alterada para Restaurante Madero Piracicaba Ltda., integrando o mesmo grupo econômico (cf. fls. 60).

No mérito, procede o pedido formulado pelo Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi São Carlos na ação principal.

A relação locatícia entre lojistas e empreendedores está prevista no art. 54 da Lei nº 8.245/1991.

Referido artigo estabelece que “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”.

Nesse sentido: "LOJA EM SHOPPING CENTER - AÇÃO DE COBRANÇA E RECONVENÇÃO SIMULTANEAMENTE DECIDIDAS - CONTRATO DE LOCAÇÃO - LIVRE PACTUAÇÃO ENTRE AS PARTES - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 54 DA LEI Nº 8.245/91 - RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. Shopping Center é um complexo comercial onde estão reunidos inúmeros estabelecimentos dos mais diversos ramos de comércio, sendo doutrinariamente definido como contrato atípico ou misto.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Dada as características próprias do empreendimento e da finalidade a que se destina tem ele diversas peculiaridades, prevalecendo nas relações entre lojistas e empreendedores as condições livremente pactuadas no contrato de locação e outras disposições procedimentais previstas na Lei 8.245/91 (art. 54)" (TJSP; Apelação 0000129-65.2014.8.26.0082; Relator (a): Renato Sartorelli; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Boituva - 2ª Vara; Data do Julgamento: 24/08/2017; Data de Registro: 24/08/2017)".

As partes convencionaram livremente, de acordo com a cláusula 92 do contrato, que se a locatária descumprir quaisquer das obrigações estabelecidas pela normatividade do Shopping Center, dando causa à resolução do contrato de locação e dos instrumentos que compõem sua normatividade, ficará sujeita ao pagamento de multa resolutória, de caráter compensatório, no valor correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores dos aluguéis vincendos até o término do contrato, com base no último aluguel devido, desconsiderando-se eventuais descontos ou carências (cf. fls. 38).

Assim, tratando-se de um contrato atípico, com características próprias do empreendimento e da finalidade a que se destina, não há falar-se em abusividade do valor livremente pactuado pelas partes em caso de rescisão antecipada e unilateral do contrato.

E não há falar-se, ainda, em contrato de adesão, uma vez que livremente estabeleceram algumas modificações no contrato, não havendo qualquer menção, nessas alterações, quanto à multa prevista na cláusula 92 (cf. fls. 10/15). Uma vez existente modificações no contrato original, ficou claro que havia a possibilidade de alteração do percentual para o caso de rescisão unilateral do contrato, o que não foi objeto de alteração pelas partes.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É certo que a solidariedade não se presume, mas resulta da lei ou da vontade das partes, nos termos do art. 265 do CC. No presente caso, todavia, a obrigação da ré Madero S/A decorre da especificidade do contrato por ela celebrado com o autor e da cessão feita ao réu Restaurante Madero Piracicaba Ltda. que nada mais é do que empresa integrante de seu grupo econômico. Tanto é verdade que foi a própria ré Madero S/A quem comunicou ao autor acerca da resolução do contrato (fls. 54).

Por tais razões, de rigor a procedência do pedido.

Da Reconvenção

Pretende o réu reconvinte Restaurante Madero Piracicaba Ltda. seja reconhecida e declarada a abusividade da multa estipulada na cláusula 92 do Instrumento Particular de Cláusulas Comuns das Locações do Shopping Iguatemi São Carlos, postulando sua fixação em parâmetro condizente com os usos e costumes dos contratos de locação comercial.

De acordo com a fundamentação supra, o contrato celebrado entre as partes é atípico, com características próprias do empreendimento e da finalidade a que se destina, não havendo que se falar em abusividade do valor livremente pactuado pelas partes em caso de rescisão antecipada e unilateral do contrato.

De acordo com o art. 54 da Lei nº 8.245/1991, 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.

De rigor, portanto, a improcedência do pedido formulado em reconvenção.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto:

1 – JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na ação principal, para o fim de condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 846.925,65, a título de multa prevista na cláusula 92 do contrato celebrado entre as partes, devidamente corrigida a partir da data da resolução unilateral do contrato (fls. 54) e acrescida de juros de mora a partir da citação. Sucumbentes, condeno os réus, solidariamente, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação;

2 – JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado pela ré Restaurante Madero Piracicaba Ltda. em reconvenção. Sucumbente, condeno-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 20 de setembro de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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