



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
11ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI
RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901

APELAÇÕES CÍVEIS Nº 0028599-42.2011.8.16.0001, 0028394-13.2011.8.16.0001, 0055018-02.2011.8.16.0001E 0055018-02.2011.8.16.0001, DA 18ª VARA CÍVEL DE CURITIBA APELANTE:

_____ LTDA.

APELADA: _____ LTDA.

RELATOR: JUIZ SUBST. 2º GRAU CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN (EM SUBST. AO DES. RUY MUGGIATI)

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO EM CENTRO COMERCIAL. AÇÕES DE DESPEJO C/C COBRANÇA, REVISIONAL DE CONTRATO E ANULATÓRIA. ENCERRAMENTO DA RELAÇÃO CONTRATUAL E ENTREGA DAS CHAVES. DESPEJO C/C COBRANÇA. AUTOS (04) APENSADOS E RESOLVIDOS CONJUNTAMENTE. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO QUE DECIDIU OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MATÉRIA ENFRENTADA EM AUTOS APENSOS. POSSIBILIDADE, ADEMAIS, DE ENFRENTAMENTO NO APELO, POR FORÇA DO ART. 1013, § 3º DO CPC. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVAS DESNECESSÁRIAS. MATÉRIA SUFICIENTEMENTE ESCLARECIDA. MÉRITO. LOCAÇÃO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS FIRMADO CONCOMITANTEMENTE. INSTITUTO DA *RES SPERATA*. REMUNERAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO. PREVISÃO EXPRESSA. RISCO DO NEGÓCIO QUE NÃO PODE SER IMPUTADO À LOCADORA. VALORES DEVIDOS. PAGAMENTO DE TAXA RELATIVA A "FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA". REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS DE MARKETING REALIZADOS. ALEGAÇÃO QUE A LOCADORA NÃO CUMPRIU COM AS REFERIDAS OBRIGAÇÕES QUE LHE INCUMBIA. ÔNUS DA PROVA DA APELADA, EM CONTA TRATAR DE FATO NEGATIVO. LOCADORA QUE, EM SEDE DE CONTESTAÇÃO, NÃO SE INSURTIU QUANTO A ESTE TÓPICO. FATO INCONTROVERSO. REEMBOLSO DOS VALORES DESPENSADOS. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. CLÁUSULA DE RENÚNCIA VÁLIDA. PREVISÃO EXPRESSA E

CLARA. APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA DA VONTADE E DA PACTA SUNT SERVANDA. RECURSO (1) – AÇÃO REVISIONAL – CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO (2) – AÇÃO ANULATÓRIA – CONHECIDO E DESPROVIDO.

PROJUDI - Recurso: 0028394-13.2011.8.16.0001 - Ref. mov. 20.1 - Assinado digitalmente por Carlos Henrique Licheski Klein:8238
04/08/2020: JUNTADA DE ACÓRDÃO. Arq: Acórdão (Juiz Subst. 2ºGrau Carlos Henrique Licheski Klein - 11ª Câmara Cível)

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelações Cíveis nºs **0028599-42.2011.8.16.0001**, **0028394-13.2011.8.16.0001** e **0055018-02.2011.8.16.0001** do Foro da 18ª Vara Cível de Curitiba, em que figura como **apelante** _____ LTDA. e, como **apelada** _____ LTDA.

RELATÓRIO

Tratam-se de apelações cíveis interpostas por **Tadielo Comércio de Confeccões Ltda.**, em face da sentença que resolveu **quadro lides conexas** e apensadas, relativas à relação locatícia firmada entre o apelante e _____ Ltda.

Para melhor compreensão da controvérsia, necessário fazer um breve resumo das demandas.

_____ Ltda. ajuizou **ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueis** em face de _____ Ltda. e Neiva Terezinha Vicari, autuada sob nº **0055018-02.2011.8.16.0001**.

O **pedido de despejo foi julgado extinto**, por perda de objeto, em decisão saneadora (mov. 31.1 dos respectivos autos). Posteriormente, na sentença, o Magistrado singular **julgou parcialmente procedente o pedido de cobrança de aluguéis**, reconhecendo que são devidas os alugueres e respectivos encargos de locação até **09/06/2011**, momento em que houve o depósito das chaves em juízo (na ação de consignação – 0026023-76.2011).

Sobre tais valores, consignou a incidência de correção monetária pela média do INPC/IGP-DI desde o vencimento, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, além da condenação em multa, porquanto prevista contratualmente, equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente à época da rescisão (mov. 68.1).

Ante a sucumbência recíproca, condenou cada parte ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.000,00.

Paralelamente, _____ Ltda. ajuizou três outras ações em face de _____ Ltda., a saber:

1. **Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c/c indenização por danos materiais** (autuada sob nº 0028599-42.2011.8.16.0001), **julgada improcedente**, sob o fundamento de que os contratos firmados entre as partes são válidos (discussão acerca da *res sperata*). Condenou-se, por

consequência, a autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa;

2. Ação revisional de contrato c/c indenização por benfeitorias (autos nº 0028394-13.2011.8.16.0001), **julgada improcedente**, por entender o juízo *a quo* que há cláusula expressa afastando a indenização por benfeitorias. A demanda também envolvida a devolução do fundo de propaganda (10% do valor da locação), cuja devolução se pretende. Condenou-se também, por

PROJUDI - Recurso: 0028394-13.2011.8.16.0001 - Ref. mov. 20.1 - Assinado digitalmente por Carlos Henrique Licheski Klein:8238
04/08/2020: JUNTADA DE ACÓRDÃO. Arq: Acórdão (Juiz Subst. 2ºGrau Carlos Henrique Licheski Klein - 11ª Câmara Cível)

consequência, a autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa;

3. Ação de rescisão de contrato e consignação de chaves em juízo (autos nº 0026023-76.2011.8.16.0001), **julgada procedente**, declarando a rescisão do contrato de locação e confirmando a consignação das chaves em 09/06/2017. Condenou-se a ré Kollengas ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa. **Referida demanda não foi objeto de recurso.**

Irresignada com as decisões prolatados, interpôs Tadielo Comércio de Confecções Ltda. recurso de apelação (mov. 44.1 autos nº

0028599-42.2011.8.16.0001 e mov. 50.1 autos nº **0028394-13.2011.8.16.0001**, sustentando, preliminarmente, **a)** a nulidade da sentença que julgou os embargos de declaração opostos, ante a falta de fundamentação; **b)** o cerceamento de defesa, pois o douto magistrado *a quo* indeferiu a produção de provas na decisão saneadora, todavia, alegou na sentença que a ora apelante não se desincumbiu do seu ônus probatório. No **mérito**, defende que: **a)** perfeitamente possível a revisão contratual, na medida em que a locatária não cumpriu com a sua quota obrigacional, consubstanciada na realização de publicidade, marketing, promoção e divulgação do centro comercial; **b)** tendo em vista o não cumprimento do contrato, pela locadora, deve ser declarado inexigível o valor pago a título de fundo de promoção; **c)** o contrato de cessão de direitos deve ser declarado nulo, eis que não tem objeto determinado, devendo, por consequência, serem devolvidos os valores pagos a título de *res speratta*; **d)** a cláusula que impede a indenização por benfeitorias deve ser declarada ilegal, fazendo jus ao reembolso dos valores despendidos a tal fim (R\$ 10.769,83).

Devidamente intimada, _____ Ltda. deixou de apresentar contrarrazões ao recurso.

Vieram-me conclusos.

É o que de relevante tinha a relatar.

VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, cumpre destacar que em atenta análise das razões

recursais e cotejando todos os feitos *subjudice*, verifico que a parte **apelante não se insurgiu em face do comando sentencial relativo à ação de despejo e cobrança de aluguéis (autos nº 0055018-02.2011.8.16.0001)**.

A propósito, ainda que haja a indicação do número da ação na petição de apresentação do apelo, não há nas razões recursais fundamentação qualquer, em especial irresignação quanto ao pedido de cobrança de alugueis, razão pela qual, violado o princípio da dialeticidade, não conheço do respectivo recurso.

Em relação à ação declaratória de nulidade e revisional, presentes os pressupostos de admissibilidade extrínsecos e intrínsecos, conheço dos recursos de apelação.

Preliminares

PROJUDI - Recurso: 0028394-13.2011.8.16.0001 - Ref. mov. 20.1 - Assinado digitalmente por Carlos Henrique Licheski Klein:8238
04/08/2020: JUNTADA DE ACÓRDÃO. Arq: Acórdão (Juiz Subst. 2ºGrau Carlos Henrique Licheski Klein - 11ª Câmara Cível)

Nulidade da Sentença/EMBARGOS – Ausência de fundamentação

Requer a apelante a nulidade da decisão que rejeitou/não conheceu dos embargos de declaração por ela opostos, ao fundamento de que não foi devidamente fundamentada.

Todavia, sem razão.

Os embargos de declaração se prestam a corrigir omissões, contradições, obscuridades e erros materiais constantes nos comandos decisórios (art. 1.022, CPC).

O d. Magistrado singular, em que pese tenha proferida sentença única, **entendeu**, especificamente em relação à ação declaratória de nulidade (autos nº 0028599-42.2011.8.16.0001) e à revisional (nº 0028394-13.2011.8.16.0001), que o embargante se limitou a apontar omissões e erros materiais dos autos relativos ao despejo, deixando de fazer referência aos tópicos da sentença das demandas ora analisadas.

Por consequência, equivocadamente, deixou de conhecer dos embargos.

Já na ação de despejo (nº 0055018-02.2011.8.16.0001), acolheu em parte os aclaratórios, reconhecendo uma das omissões e o erro material apontados, de sorte que, nestas condições, interrompido o prazo recursal, que começou a contar novamente com a publicação das decisões proferidas.

No mais, verifico que a matéria foi regularmente apreciada, não merecendo agasalho a pretensão de reconhecimento da nulidade, nada obstando, ademais, que eventual correção e/ou falta seja corrigida/suprida pelo tribunal, em conta o efeito devolutivo do apelo e o disposto no art. 1013, § 3º e incisos do CPC.



Cerceamento de defesa

Alega a apelante, ainda, a ocorrência de cerceamento de defesa, uma vez que em sede de saneador o juízo *a quo* rejeitou a produção das provas pretendidas pela apelante, porém, ao final, julgou improcedentes alguns dos pedidos por ela formulados, por falta de comprovação de suas alegações. Aduz, outrossim, que se tivesse sido oportunizada a ampla produção probatória, a conclusão poderia ser outra.

Ora, compulsando os autos, observo que, intimados quanto o interesse na produção de prova, a apelante Tadielo pugnou pelo depoimento pessoal do representante legal do autor, oitiva de testemunhas e prova pericial para avaliação das benfeitorias. A seu turno, a apelada Kollegas deixou transcorrer *in albis* o prazo de manifestação.

Mais além, verifico que foram fixados como pontos controvertidos: "*a ausência de pagamento do aluguel de abril de 2011; a validade do contrato de cessão de direitos; a abusividade das cláusulas que preveem o fundo de promoção e propaganda e a retenção de benfeitorias; o dever de indenizar pelas benfeitorias*" (mov. 31.1 – autos nº 55018-02.2011).

PROJUDI - Recurso: 0028394-13.2011.8.16.0001 - Ref. mov. 20.1 - Assinado digitalmente por Carlos Henrique Licheski Klein:8238
04/08/2020: JUNTADA DE ACÓRDÃO. Arq: Acórdão (Juiz Subst. 2ºGrau Carlos Henrique Licheski Klein - 11ª Câmara Cível)

O magistrado, então, indeferiu a prova oral, por entender que a matéria em discussão pode ser resolvida tão somente mediante exame da prova documental, **entendimento do qual partilho.**

O exame da matéria posta é, em sua maior parte, apenas de direito, do exame das cláusulas e condições contratuais, de sorte que a produção de prova oral, além de não auxiliar no julgamento do feito, apenas prorrogaria a sua solução.

Agiu com acerto o juízo *a quo*, não podendo ser aventada a tese de cerceamento de defesa.

Vale registrar que o fato de não ter sido oportunizada a produção de prova sobre determinadas matérias, como adiante ser verá, não importam em prejuízo à apelante, ao mesmo tempo que não isentam de fazer prova dos fatos constitutivos do seu direito, na linha do que dispõe o art. 373, inciso I do Código de Processo Civil.

In casu, com o respeito devido ao entendimento da parte apelante, a questão demanda tão somente o exame de matéria de direito, pois os fatos e a prova estão, ou deveriam estar, registrados em documento, convindo observar, ademais, o que foi objeto de impugnação específica por ocasião da contestação.

Saliento, ademais, que compete ao julgador zelar pelo bom



andamento do feito, aqui incluída a análise de quais provas são ou não essenciais à resolução da lide, tudo voltado para outorgar solução efetiva e em prazo razoável.

Por tudo, não há que se falar em cerceamento de defesa.

Mérito

Primeiramente, há que se destacar que as partes firmaram "*contrato atípico de locação*" de duas lojas comerciais (nºs 03 e 04), conforme se vê:

"A Locadora dará em locação ao Locatário duas lojas de nºs 3 e 4 (três e quatro), encerrando ambas a área aproximada de 45,53 metros quadrados, identificados e caracterizados na planta anexa, parte integrante e complementar deste, implantada no pavimento térreo do empreendimento Centro Comercial Via Colleghi, sito nesta capital, com duas frentes, sendo, uma pela Avenida Prefeito Erasto Gaetner, nº 113 e, outra pela Rua Nicarágua, nº 160, bairro Bacacheri, objeto da matrícula nº 21960, da 2ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba - Pr".

Mais além, para regulamentar a relação jurídica estabelecida, a Locadora - _____ Ltda. - formulou Escritura Pública declaratória de Normas Gerais, aplicáveis a todas as locações estabelecidas no Centro Comercial Via Colleghi.

Por fim, as partes também entabularam contrato de "*cessão de direitos da loja nº 03 e 04*" (mov. 1.1 - autos revisionais), em que a Cedente - _____ Ltda. - fez à Cessionária - _____ Ltda.,

PROJUDI - Recurso: 0028394-13.2011.8.16.0001 - Ref. mov. 20.1 - Assinado digitalmente por Carlos Henrique Licheski Klein:8238
04/08/2020: JUNTADA DE ACÓRDÃO. Arq: Acórdão (Juiz Subst. 2ºGrau Carlos Henrique Licheski Klein - 11ª Câmara Cível)

mediante o pagamento de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), pagos em duas parcelas de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada uma.

Referida relação ficou vinculada ao contrato de locação.

Estabelecidas estas premissas, vamos aos pontos do conflito.

Do contrato de cessão de direitos

Referido contrato de cessão de direitos foi entabulado em razão da seguinte previsão na Escritura Pública declaratória:

"12. DOS CONTRATOS E PRAZOS DAS LOCAÇÕES: 12.1 - Para viabilizar o empreendimento e normatizar os direitos e obrigações estabelecidos entre a DECLARANTE e o LOCATÁRIO utilizar-se-á a primeira de duas modalidades contratuais, a saber: a) Contrato de cessão de direitos: objetivando a cessão de direitos prevista no Art. 325, inciso I, letra "c" do decreto 3000 de 26/03/1999, vinculada ao prazo de locação das unidades comerciais do CENTRO COMERCIAL; b) Contrato Atípico de Locação: vinculado ao prazo de locação das unidades comerciais com prazo de 5 (cinco) e 3 (três) anos, respectivamente".

Primeiramente, não há como acolher a tese aventada pelo

apelante de nulidade da respectiva cessão de direitos, por ausência de objeto determinado.

Ao revés, sua formulação somente foi realizada em virtude do contrato de locação, a ele se vinculando integralmente.

Assim, afasto a alegação de nulidade do contrato de cessão de direitos.

No mais, é possível concluir que o contrato de cessão de direitos tem como finalidade a cobrança da denominada "*res sperata*", instituto comum em contratos de locação de shopping centers e, especificamente no caso concreto, trata-se de valor pago como forma de remuneração pela parcela do fundo de comércio do empreendimento colocado à disposição do lojista.

O contrato de locação celebrado entre as partes - espaço comercial equiparado a shopping center - é regido por normas específicas e próprias, além daqueles normalmente previstas para contratos de locação típicos.

A propósito, prescreve o art. 54 da Lei nº 8.245/91 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*".

Ou seja, a previsão dos valores pagos a título de *res sperata* é lícita e legítima, posto que se insere na esfera de liberdade pactual acima citada, não havendo qualquer ilegalidade na sua cobrança. A inquilina, ciente da exigência, deliberou, livremente, por aceitar e pagar, de modo que, com o respeito devido, não pode agora apontar ilegalidade ou abuso qualquer.

Certo é que o locatário, ao firmar o respectivo contrato, assumiu o



risco do empreendimento, sendo devido o referido pagamento, eis que usufruiu das vantagens propiciadas pelo fundo de comércio constituído pelo espaço comercial.

Da mesma forma, a parte contratante sabia, de antemão, o valor a ser pago e a que título referido pagamento se daria, tendo aquiescido com a sua realização, não podendo se furtar do respectivo cumprimento.

Em casos semelhantes, já decidiu esta Corte de Justiça:

AGRAVO RETIDO. INDEFERIMENTO DE PROVA TESTEMUNHAL. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PROVA DISPENSÁVEL PARA A EVIDÊNCIA DOS FATOS ALEGADOS NO PROCESSO. ARTIGO 130, CPC/1973 (ARTIGO 370, P. Ú., CPC/2015). RECUSO CONHECIDO E DESPROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALUGUEL EM SHOPPING CENTER. CONTRATO ATÍPICO. OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO E PRESTAÇÕES PERIÓDICAS. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. ARTIGO 476, CÓDIGO CIVIL. DESCUMPRIMENTO POR PARTE DO POLLOSHOP NO QUE DIZ RESPEITO À PROMOÇÃO DO LOCAL. MATÉRIA ESTRANHA À LIDE. INDENIZAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS À TÍTULO DE RESPERATA. NATUREZA DIVERSA. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGO 54, DA LEI DE N.º 8.245/1991. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. ARTIGO 85, §11, CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Eventuais falhas do locador quanto aos serviços de publicidade e promoção, a fim de dar ao empreendimento a sustentabilidade prometida, deverão ser discutidas em ação própria em que seja possível a discussão a respeito dos termos do contrato livremente assinado. **É plenamente lícita e legítima a cobrança da resperata por trata-se de remuneração pela cessão ao lojista de parcela de fundo de comércio pertencente ao empreendedor.** É de se considerar que a indenização pretendida não é cabível, eis que a resperata, acima reconhecida como verba devida, posto que convencionada entre as partes, não se confunde em momento algum com o valor da locação. O artigo 54, da Lei de n.º 8.245/1991, prevê expressamente a possibilidade das partes livremente acordarem condições especiais. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJPR - 11ª C. Cível - 0009876-43.2009.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: Juíza Denise Hammerschmidt - J. 04.07.2019) (grifei)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA - LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER - PRETENDIDA COMPENSAÇÃO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS COM O VALOR DAS BENFEITORIAS EFETUADAS NO IMÓVEL E DA RESPERATA ADIANTADA IMPOSSIBILIDADE - CLÁUSULA DE RENÚNCIA EXPRESSA DOCUMENTO ENCAMINHADO À LOCADORA DEPOIS DE ASSINADO O CONTRATO, SOLICITANDO A SUPRESSÃO DE CLÁUSULAS - PROVIDÊNCIA QUE RECLAMAVA A FORMALIZAÇÃO DE ADITAMENTO - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Na linha dos



precedentes do TJPR e do STJ, cristalizou-se o entendimento de que a legislação consumerista não se aplica aos contratos de locação. 2. A cláusula de renúncia às benfeitorias é válida quando expressa a autonomia da vontade dos contratantes; ademais, é discutível considerar como benfeitorias as alterações estéticas realizadas pelo lojista para incrementar a visibilidade da própria empresa. **3. A res sperata é devida ao empreendedor do Shopping Center como contraprestação pelo trabalho de formação do fundo de comércio, da estrutura física e organizacional do negócio.** (TJPR - 11ª C.Cível - AC - 548525-6 - Ponta Grossa - Rel.: Juiz Antonio Domingos Ramina Junior - Unânime - J. 18.02.2009) (grifei)

Das Obrigações da Locadora

Alega a apelante que diante do não cumprimento das obrigações que competiam à locadora, atinentes à publicidade, marketing, promoção e divulgação do centro comercial, deve ser declarado inexigível o valor pago a título de fundo de promoção, pago mensalmente na proporção de 10% sobre o valor dos alugueis devidos (cláusula 9.17 da Escritura Pública).

Neste ponto, há que ser acolhida a pretensão da recorrente.

Conforme previsão contratual, "*pagará o LOCATÁRIO, mensalmente, juntamente com o aluguel, à DECLARANTE, o Fundo de Promoção e Propaganda*" (cláusula 9.17), cujos recursos "*custearão as promoções, publicidade, marketing, aprimoramento e propaganda do CENTRO COMERCIAL, as iniciativas para trazer maior e melhor fluxo de pessoas e em pessoal destinado ao seu gerenciamento*" (cláusula 9.20).

Ocorre que na petição inicial dos autos nº 0028394-13.2011.8.16.0001 alegou a autora, ora apelante, que tais divulgações foram insatisfatórias.

Para comprovar tal argumento, juntou aos autos um panfleto de uma propaganda realizada no dia das mães (mov. 1.2, fls. 92/93), que além de supostamente ter sido o único disponibilizado neste formato, ainda divulgou foto errônea, não compatível com o shopping.

A propósito, veja-se:



**PROMOÇÃO
DIA DAS MÃES**

No Via Colleghi, você encontra tudo
o que sua mãe precisa e a viagem
que ela merece

A cada 30 reais em compras, retire
seu cupom e concorra a uma viagem
com acompanhante para Gramado - RS.

Via Colleghi
Green Oriental

Acessos: Av. Prefeito Erasto Gaertner, 113 e Rua Nicarágua, 160 | Bacacheri

Em consulta ao google, percebe-se que a fachada do empreendimento em voga é a seguinte:



Evidente, portanto, que a imagem utilizada na propaganda não reflete de modo fidedigno o estabelecimento empresarial, não cumprindo com a sua finalidade, portanto.

Para além disso, verifico que em contestação, a requerida não



refutou o referido pleito, tendo apenas defendido a legalidade da sua cobrança, o que não se discute, ante a previsão contratual expressa, na forma acima elencada.

Todavia, ainda que não haja dúvida no que toca ao seu cabimento, é óbvio que a parte, uma vez instada, deve fazer prova da destinação para que se possa admitir como devido o pagamento. A contraprestação, no entanto, não ficou devidamente demonstrada, qual seja, a respectiva divulgação do empreendimento, justificando o pagamento respectivo.

E em relação a esta ausência, não houve insurgência da parte requerida, configurando, pois, fato incontroverso, na medida em que não só deveria contestar a afirmativa como trazer prova efetiva das campanhas publicitárias realizadas, bem assim eventuais promoções, etc., convindo observar a extrema dificuldade de fazer prova de fato negativo, de que não houve, acaso se exigisse da requerente a satisfação do ônus probatório.

Competia à apelada, portanto, demonstrar que tais obrigações vinham sendo cumpridas de modo satisfatório, qual seja, a divulgação do estabelecimento e a conquista de novos clientes, para todas as lojas que ali se estabeleceram.

Por tais razões, não tendo a locadora demonstrado o cumprimento efetivo da obrigação que lhe incumbia no que toca à divulgação do empreendimento como um todo, o pagamento realizado a este título é indevido, devendo ser ressarcido à locatária.

O reembolso deverá ser de todo o período contratual (15 de dezembro de 2010 a 09 de junho de 2011), mediante correção monetária pelo índice do INPC/IGP-DI desde o efetivo desembolso, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação (art. 405, CC).

O descumprimento, no curto espaço de tempo que ocupou o imóvel, não importa em consequências outras, na medida em que se trata de parcela ínfima do ajuste, que não liberava a apelante de promover, ela própria, a publicidade necessária ao sucesso do seu empreendimento.

Da Indenização das Benfeitorias

Pretende a apelante o ressarcimento das benfeitorias realizadas.

Todavia, sem razão.

Na cláusula 3ª do contrato de locação firmado há previsão expressa acerca de que *"uma vez finda a locação, sem direito de retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, mesmo porque, não permitidas por este instrumento"*.

Da mesma forma, na Escritura Pública que rege a relação locatícia, estipulou-se que *"as benfeitorias e as instalações só poderão ser executadas por empreiteiros ou profissionais qualificados, aprovados pela DECLARANTE e*



aderirão ao imóvel, sem que ao LOCATÁRIO assista o direito de indenização ou retenção”.

Ao final, a Escritura novamente ressalvou, quanto à indenização por benfeitorias, que:

"Na hipótese de rescisão da locação, perderá o LOCATÁRIO, automaticamente e de acordo com a lei, a propriedade das benfeitorias, instalações ou decorações feitas em suas respectivas lojas e nas partes comuns, que não possam ser removidas sem qualquer tipo de dano para o imóvel, por menor que seja, sem direito a indenização ou retenção, eis que as mesmas aderem ao imóvel e a ele se incorporam imediatamente depois de realizadas”.

Ora, o art. 35 da Lei de Locações (8.245/91) autoriza a exclusão da indenização das benfeitorias, desde que realizada mediante cláusula contratual expressa, senão vejamos:

"Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”.

Ou seja, existindo previsão contratual no sentido de não indenizar as benfeitorias realizadas, há que observar o seu cumprimento, em consonância com os princípios do *pacta sunt servanda* e da autonomia privada (art. 421 do Código Civil).

Logo, como consequência, a alegação de nulidade da cláusula deve ser afastada, eis que a sua previsão é clara, foi reiterada em diversas partes dos contratos, bem como é amparada na legislação aplicável à espécie.

Em casos análogos já decidiu este E. Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUERES E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO - PEDIDO PARCIALMENTE PROCEDENTE - RECURSOS DO LOCATÁRIO E DOS FIADORES.APELAÇÃO DO LOCATÁRIO (APELAÇÃO 1): PRETENSÃO DE AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO À REPARAÇÃO DE DANOS NO IMÓVEL - IMPROCEDÊNCIA - EXISTÊNCIA DE PROVA PERICIAL A DEMONSTRAR DANOS PROVOCADOS PELO MAU USO DO IMÓVEL - **OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO DE RESTITUIR O IMÓVEL NAS MESMAS CONDIÇÕES EM QUE O RECEBEU**; TESE DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS - IMPROCEDÊNCIA - NÃO COMPROVAÇÃO - ÔNUS DA PROVA QUE COMPETIA AO RÉU (CPC, ART. 333, II); **PEDIDO DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS INTRODUZIDAS NO IMÓVEL IMPROCEDÊNCIA - CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA DE NÃO INDENIZAÇÃO**; PRETENSÃO DE REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA ALEGAÇÃO DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA DOS LITIGANTES IMPROCEDÊNCIA - AUTOR QUE DECAIU DE PARTE MÍNIMA DO PEDIDO APLICABILIDADE DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 21 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DO LOCATÁRIO NÃO PROVIDO. APELAÇÃO DOS FIADORES (APELAÇÃO 2): PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA - IMPROCEDÊNCIA - RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES EXPRESSAMENTE PREVISTA NO CONTRATO - PRELIMINAR REJEITADA; PLEITO DE EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DO



IPTU - IMPROCEDÊNCIA - CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ A RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO PELO PAGAMENTO DO IMPOSTO PROVA DO DÉBITO EM ABERTO; MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO DOS FIADORES AO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO - RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. RECURSO DOS FIADORES NÃO PROVIDO. (TJPR - 11ª



04/08/2020: JUNTADA DE ACÓRDÃO. Arq: Acórdão (Juiz Subst. 2ºGrau Carlos Henrique Licheski Klein - 11ª Câmara Cível)

C.Cível - AC - 1260754-6 - Região Metropolitana de Maringá - Foro Central de Maringá - Rel.: Desembargador Rui Bacellar Filho - Unânime - J. 26.08.2015) (grifei)

AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LOCAÇÃO.NÃO RESIDENCIAL. APELAÇÃO CÍVEL 01. CLÁUSULA PENAL - EXCESSO MANIFESTO - CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO - REDUÇÃO PROPORCIONAL. ABUSIVIDADE DO REAJUSTE DE ALUGUEL CONVENCIONADO EM ADENDO CONTRATUAL - INOCORRÊNCIA - MERO INCONFORMISMO DECORRENTE DA IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO HIPÓTESE QUE NÃO AUTORIZA A INTERVENÇÃO DO JUDICIÁRIO NA AUTONOMIA PRIVADA. APELAÇÃO CÍVEL **02. INDENIZAÇÃO POR REFORMAS NO IMÓVEL LOCADO - BENFEITORIAS - CLÁUSULA DE EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE - VALIDADE - INEXISTÊNCIA DO DEVER DE RESSARCIMENTO OU DA POSSIBILIDADE DE RENTENÇÃO.**

1. (...). 2. Recurso de apelação 01 conhecido e parcialmente provido; recurso de apelação 02 conhecido e não provido. (TJPR - 11ª C.Cível - AC - 1266048-7 - União da Vitória - Rel.: Desembargador Ruy Muggiati - Unânime - J. 28.01.2015) (grifei)

Voto, portanto, no sentido de **conhecer** dos recursos interpostos, e no mérito, **negar provimento ao apelo interposto em face da sentença dos autos de nulidade (nº 0028599-42.2011.8.16.0001), e dar parcial provimento ao recurso manejado nos autos revisionais (nº 0028394-13.2011.8.16.0001)**, reconhecendo o direito da apelante em se ver ressarcida pelos pagamentos realizados a título de "fundo de promoção e propaganda", desde dezembro/2010 a junho/2011, acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação e corrigidos monetariamente pela média do INPC/IGP-DI a partir de cada desembolso.

Ônus de sucumbência

No que toca os autos de declaração de nulidade (nº 0028599-42.2011.8.16.0001), inalterado o desfecho do processo, deve ser mantida a distribuição da sucumbência, tal como fixada na origem.

Todavia, em conformidade com o disposto no art. 85, §11 do CPC, majoro os honorários advocatícios ao patamar de **12% (10% + 2%) sobre o valor atualizado da causa**, levando em consideração o trabalho realizado em grau recursal.

Em relação ao feito revisional (nº 0028394-13.2011.8.16.0001), diante da parcial procedência dos argumentos recursais, há que ser redistribuída a sucumbência fixada pelo Juízo *a quo*, na proporção de 50% para cada parte.

Ainda, e na proporção acima citada, considerando o trabalho desempenhado em grau de recurso e o provimento, em parte, das insurgências, **majoro a verba honorária para 12% (10% + 2%) sobre o valor da**



condenação, em benefício exclusivamente do procurador dos recorrentes,
ex vi do art. 85, §11 do CPC.

Quanto ao procurador da requerida, tendo em vista que não houve apresentação de contrarrazões, incabível fixar honorários.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 11ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por **unanimidade** de votos, em



Conclusão

Desta forma, **VOTO** no sentido de:

1. **NÃO CONHECÇO** do apelo nos autos n.º 0055018-02.2011.8.16.0001;
2. **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao apelo dos autos nº 0028599-42.2011.8.16.0001;
3. **CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO** para o recurso interposto nos autos revisionais (nº 0028394-13.2011.8.16.0001), nos termos da fundamentação supra.

É como voto.

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao recurso de TADIELO COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA (autos nº 0028599-42.2011.8.16.0001); por **unanimidade** de votos, em **CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso interposto nos **NÃO CONHECER** do recurso interposto nos autos nº 0055018-02.2011.8.16.0001,

Curitiba, 31 de julho de 2020

CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN
Juiz de Direito Subst. em 2º Grau – Relator

(gpe/chlk)

autos revisionais nº 0028394-13.2011.8.16.0001 e, por **unanimidade** de votos



nos termos da fundamentação supra.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Ruy Muggiati, sem voto, e dele participaram Juiz Subst. 2º grau Carlos Henrique Licheski Klein (relator), Desembargadora Lenice Bodstein e Desembargador Fabio Haick Dalla Vecchia.

