



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000184289

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008295-50.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO PARQUE SHOPPING MAIA, é apelado MARIO HENRIQUE HIDALGO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente), NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA E SÉRGIO SHIMURA.

São Paulo, 10 de março de 2023.

RICARDO NEGRÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº : 44.117 (EMPDIGV)
 APEL. Nº : 1008295-50.2022.8.26.0224
 COMARCA : GUARULHOS
 APTE. : CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO
 PARQUE SHOPPING MAIA
 APDO. : MARIÓ HENRIQUE HIDALGO SILVA

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – RESCISÃO DE CONTRATO POR DESCUMPRIMENTO – Sentença de parcial procedência – MÉRITO – Hipótese em que as provas dos autos confirmam o descumprimento contratual por parte da apelante – Sentença de acerto confirmada na forma do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça – Sentença mantida – Apelo desprovido.

Dispositivo: negam provimento ao recurso.

Recurso de apelação interposto por **Condomínio Civil Voluntário do Parque Maia**, dirigido à r. sentença proferida pela Exm^a Dra. Adriana Porto Mendes, MM^a. Juíza de Direito da E. 3^a Vara Cível da Comarca de Guarulhos (fl. 154-157) que julgou parcialmente procedente a denominada “ação de indenizatória – danos materiais e morais e incidência de multa contratual” ajuizada pelo Sr. **Mario Henrique Hidalgo Silva** (fl. 1-10).

A r. decisão de fl. 162 rejeitou os embargos de declaração opostos pela requerida (fl. 160-161).

Sustenta a apelante, em apertada síntese, que as partes firmaram contrato para autorização de utilização temporária de área para instalação de quiosque, que não sendo concluído por desistência do próprio apelado, em decorrência de exigência da apelante para a redução da área que seria utilizada a instalação. Assevera ter inexistido descumprimento contratual de sua parte e, por consequência, há danos a serem reparados. Por fim, postula pelo provimento do recurso, no efeito devolutivo e suspensivo, para a reforma integral da r. sentença, julgando-se improcedente o pedido inicial (fl. 165-170).

Preparo em fl. 171-172.

Recurso contra-arrazoado em fl. 177-181, pelo desprovimento.

Tempestividade anotada. A r. sentença foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico no dia 18 de agosto de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2022 (fl. 159), sobrevindo embargos de declaração em 25 de agosto de 2022 (fl. 160), rejeitados pela decisão disponibilizada no DJE no dia 15 de setembro de 2022 (fl. 164). O recurso de apelação foi interposto no dia 6 de outubro de 2022 (fl. 165), no prazo legal.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

I DOS CONTORNOS DE FUNDO

Extraem-se os contornos de fundo da lide, do relatório da r. sentença, ora dotado e transcrito, *verbis* (fl. 154-155):

[..]

Vistos.

MÁRIO HENRIQUE HIDALGO SILVA move a presente ação em face de **CONDOMÍNIO CIVIL VOLUNTÁRIO DO PARQUE SHOPPING MAIA**. Alega, em breve síntese, que Alega o autor, em apertada síntese, que em agosto de 2019 entrou em contato com o réu e apresentou-lhe projeto da franquia, bem como necessidades para implantação de unidade no empreendimento. O réu, em 10/09/2019, respondeu a representante da franqueadora com a comunicação de aprovação de instalação da franquia no Shopping e, assim, segundo alega, em referida ocasião, foi solicitado o projeto final do quiosque, onde seria instalado seu estabelecimento. Para a aquisição da franquia o autor necessitou pagar, inicialmente, o importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), assim como desembolsou os valores necessários para a construção do quiosque. Não obstante os valores desembolsados, dois dias antes da inauguração de seu estabelecimento, recebeu e-mail do réu com a informação de que teria que alterar o projeto inicial, com redução da metragem. Por não concordar com a restrição e alteração do projeto inicial, optou pela rescisão do contrato. Requer a condenação do réu ao pagamento de indenizações por danos morais no valor de R\$.15.000,00 (quinze mil reais) e por danos materiais na monta de R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais), e da multa contratual na importância de R\$ 9.750,00 (nove mil, setecentos e cinquenta reais), todos acrescidos de juros de mora e atualização monetária desde a data do evento até o efetivo pagamento.

A ré foi citada e apresentou defesa. Alega que os danos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

materiais não estão configurados. A rescisão do contrato partiu da solicitação do autor. Não havia impedimento à alteração do projeto, sendo este o procedimento adotado em relação a outras unidades instaladas no Shopping. O réu não praticou qualquer ato que seja suficiente para configurar a sua responsabilidade e o dever de indenizar. Como o autor optou pela rescisão do contrato, não há motivo para o ressarcimento dos danos morais ou materiais. A multa contratual também não pode ser computada por não ter sido o réu o responsável pela rescisão do contrato celebrado. Requer a improcedência do pedido formulado.

O autor apresentou réplica.

As partes solicitaram o julgamento antecipado.

Sobrevindo a r. sentença, assim decidiu-se (fl. 157):

[..]

Pelo todo exposto, julgo procedente, em parte o pedido formulado, o que faço para condenar o réu: a) ao pagamento da quantia de R\$15.000,00 (quinze mil reais) relativa ao valor desembolsado para a celebração do contrato de franquia. O valor será corrigido de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça a partir do desembolso e acrescido de juros de mora de 12% ao ano, computados da citação; b) ao pagamento da quantia de R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais) relativa ao valor desembolsado para a execução dos serviços de marcenaria. O valor será corrigido de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça a partir do desembolso e acrescido de juros de mora de 12% ao ano, computados da citação; c) ao pagamento da quantia de R\$9.750,00. O valor será corrigido de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça a partir de novembro de 2019 e acrescido de juros de mora de 12% ao ano, computados da citação.

Em razão da sucumbência recíproca, o autor será responsável pelo pagamento de 20% das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atribuído à causa. O valor remanescente será de responsabilidade da ré.

Publique-se e Intime-se.

Guarulhos, 15 de agosto de 2022.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

II. DO MÉRITO RECURSAL

O recurso não merece provimento.

A r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Seja para se evitar repetições inúteis, para se atender ao princípio da razoável duração do processo, ou para se prestigiar as decisões prolatadas no 1º grau de jurisdição, merece ser utilizada a norma regimental, ratificando-se os termos da decisão recorrida.

O art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Na Seção de Direito Privado e nas Câmaras Reservadas de Direito Empresarial, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos. Anote-se, dentre tantos outros: Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010; Apelação 0017246-74.2008.8.26.0019, Rel. Des. Ricardo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Negrão, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, em 19/12/2018; Apelação 007155-18.2009.8.26.0009, Rel. Des. Ricardo Negrão, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, em 17/12/2018.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003).

Consigna-se, apenas, que, corretamente, a r. sentença solucionou de vez a questão relativa ao descumprimento do contrato por parte da apelante com os seguintes fundamentos adotados (fl. 156):

[..]

De acordo com os documentos apresentados, as partes ajustaram a celebração do contrato para a utilização temporária de área do Shopping em local previamente definido e com a finalidade da instalação do curso de idiomas.

O projeto foi encaminhado ao réu que aprovou as sugestões feitas pelo autor, assim como a utilização de um espaço correspondente a 22,57 metros quadrados (fls. 14/16) para a instalação de um quiosque com capacidade para cinco as salas destinadas à realização do curso de idiomas.

O autor celebrou contrato com a franqueadora, que estabeleceu as condições para o desempenho das atividades, e realizou o pagamento da quantia de R\$15.000,00 (fls. 33).

Na sequência, contratou a marcenaria para a construção do quiosque considerando a aprovação inicial e ocupação de área equivalente a 22,57 metros quadrados.

Ocorre que, após o acordo celebrado, o réu optou pela alteração do projeto, conforme documento de fls. 91, o que fez de forma unilateral e sem a concordância do autor.

O réu solicitou a redução da área ocupada e do número de salas, o que realmente representa em prejuízo para o autor por não corresponder ao projeto inicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A alteração da proposta foi apresentada após o ajuste inicial realizado, o que fica evidente não apenas pela correspondência eletrônica de fls. 91, mas também pela mensagem de fls. 94.

Não há como admitir a modificação do projeto após a manifestação de vontade das partes e aceitação das condições. O autor desembolsou a quantia de R\$ 15.000,00 para celebrar o contrato de franquia e mais R\$ 38.000,00 para a execução do projeto de marcenaria, com fundamento na aceitação da proposta por parte do réu.

Com a modificação, o réu não informou quem seria o responsável pelo pagamento de eventuais valores adicionais para a execução dos serviços de marcenaria, assim como não considerou o eventual prejuízo sofrido pelo autor pela redução do número de salas.

Como as condições foram alteradas, de forma unilateral pelo réu, o autor optou pela rescisão do contrato, o que ocorreu em razão do descumprimento das condições inicialmente estabelecidas.

A causa para a rescisão do contrato não está vinculada à desistência do autor, mas sim à alteração das condições promovidas pelo réu.

Transcreva-se, por oportuno que as questões relativas aos prejuízos (danos) suportados pelo autora em decorrência do descumprimento do contrato, restaram plenamente resolvidas e bem fundamentadas pela r. sentença com os seguintes fundamentos (fl. 156-157):

[..]

Como consequência, por ter dado causa à rescisão contrato, o réu deve ser responsável pelo ressarcimento de todos os prejuízos sofridos pelo autor e que totalizam a quantia de R\$53.000,00 (cinquenta e três mil reais).

Além do valor acima indicado, o réu também será responsável pelo pagamento da multa contratual e que corresponde à quantia de R\$9.750,00.

Ainda que o contrato não tenha sido formalizado, com a sua assinatura pelas partes, não há como deixar de considerar que as condições foram aceitas pelo autor e pelo réu.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A troca de correspondências juntada a fls. 90/91 revela que o compromisso já havia sido assumido e que a opção pela rescisão decorre da modificação do projeto por parte do réu.

O autor tem o direito ao ressarcimento pelo prejuízo causado pelo réu, em razão da inobservância das cláusulas contratuais e condições estabelecidas.

No que diz respeito aos danos morais, entendo que, o pedido formulado pelo autor não prospera quanto a este aspecto. Respeitados os argumentos deduzidos, o simples descumprimento contratual não é apto a ensejar o dever de indenizar.

Não houve a prática de qualquer ato ofensivo à honra do autor que tem direito, tão somente, à recomposição patrimonial e ao recebimento da multa que decorre do inadimplemento contratual por parte do réu.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Não há elementos outros nos autos que indiquem outra direção senão aquela esposada pela r. sentença, que deve ser mantida em sua íntegra.

Finalmente, atento à regra do artigo 85, §11 do CPC, e de ofício, não há que se majorar honorários advocatícios na fase recursal, considerando-se que a r. sentença os fixou no percentual máximo legal (20%).

III. DISPOSITIVO

Pelo exposto, negam provimento ao recurso, mantendo-se a correta e acertada sentença de primeiro grau prolatada pela erudita Juíza de Direito, Dra. Adriana Porto Mendes.

RICARDO NEGRÃO
RELATOR