



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060

SENTENÇA

Processo nº: **1008295-50.2022.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Quitação**
 Requerente: **Mario Henrique Hidalgo Silva**
 Requerido: **Condomínio Civil Voluntário do "Parque Shopping Maia"**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Porto Mendes**

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 moral 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 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

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

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060

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.

É O RELATÓRIO.**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O feito comporta julgamento antecipado, em razão do disposto no artigo 355 do Código de Processo Civil e por ser a matéria exclusivamente de direito.

Além disso, a prova documental é a única necessária e já foi juntada aos autos.

Passo à análise das questões apresentadas.

Inicialmente, deixo consignado que não há motivo para a extinção do processo na forma prevista no artigo 485 do Código de Processo Civil.

O procedimento utilizado pelo autor é o adequado para a obtenção da tutela jurisdicional.

O acolhimento do requerimento, ou não, envolve o mérito a ser analisado no momento oportuno.

Por ora, relevante apenas que não há impedimento legal ao ajuizamento da ação de indenização.

A petição inicial apresenta os requisitos previstos no artigo 319 e seguintes do Código de Processo Civil.

O pedido e a causa de pedir foram indicados, o que é suficiente. A petição inicial foi corretamente instruída com a cópia dos documentos mencionados pela autora. Além disso, apenas será indeferida a petição inicial que impossibilitar o exercício do direito de defesa, o que não é o caso dos autos.

Passo ao mérito, o que faço para julgar procedente em parte o pedido formulado.

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

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060

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 salas destinadas à realização do curso de idiomas.

O autor celebrou contrato com a fraqueadora, 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.

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.

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

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

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS,29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060

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.

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.

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.