SENTENÇA

Anne Presentes Comercial Ltda - Me e outros x Salvador Shopping S/A

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 8136395-73.2022.8.05.0001
Tribunal: TJBA
Órgão: 5ª V CÍVEL E COMERCIAL DE SALVADOR
Data de Disponibilização: 2025-06-10
Tipo de Documento: sentença
Partes:

- Anne Presentes Comercial Ltda - Me
- Arlinston Castro Neri
- Cleidiane Perazzo Neri

X

- Salvador Shopping S/A

Advogados:

- Francisco De Faro Franco Neto (OAB/BA 41709)
- Gabriel Medauar Silva (OAB/BA 65522)
- Maria Amelia De Salles Garcez (OAB/BA 5174)
- Mauricio Amorim Dourado (OAB/BA 23846)

DECISÃO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA Comarca de Salvador 5ª Vara Cível e Comercial Rua do Tingui, s/n, Campo da Pólvora, Fórum Ruy Barbosa, Sala 125, 1º Andar, Nazaré - CEP 40040-380, Salvador-BA E-mail: salvador5vcivelcom@tjba.jus.br SENTENÇA Processo nº 8136395-73.2022.8.05.0001 Classe - Assunto: EMBARGOS À EXECUÇÃO (172) - [Locação de Imóvel, Condomínio] EMBARGANTE: ANNE PRESENTES COMERCIAL LTDA - ME, ARLINSTON CASTRO NERI, CLEIDIANE PERAZZO NERI EMBARGADO: SALVADOR SHOPPING S/A Vistos. Trata-se de AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO ajuizada por ANNE PRESENTES COMERCIAL LTDA - ME e OUTROS em face de SALVADOR SHOPPING S/A. Suscita a embargante a preliminar de ilegitimidade passiva do executado Arlinston Castro Neri, falecido em 20/09/2021, antes do ajuizamento da demanda, ocorrido em 14/06/2022. Alega a nulidade do título executivo, tendo em vista carecer de certeza, liquidez e exigibilidade, pois os valores cobrados não foram especificamente detalhados. Argui que a cobrança oriunda da relação locatícia outrora existente entre as partes, padecia de transparência,

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 10/06/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Bahia. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

deixando o embargado de cumprir com a sua obrigação de prestar contas dos valores cobrados. Sustenta a existência de excesso de execução, fundado no art. 917, §2.º, IV do CPC, pois a parte embargada não teria adimplido com a contraprestação que lhe cabia, em virtude de não ter estabelecido mantido o tenant mix prometido durante toda a relação contratual, contribuindo para o insucesso dos lojistas. Pugnou pela aplicação da exceção do contrato não cumprido. Impugnação aos embargos apresentada ao Id. 246477846. Indeferida a gratuidade e o efeito suspensivo ao Id. 246411742. Decisão reformada no âmbito do Agravo de Instrumento n.º 8046423-95.2022.8.05.0000, para deferir a gratuidade da justiça é embargante (Id. 403344531). Manifestação da embargante acerca da impugnação ao Id. 456938911. Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir a parte embargante requereu a produção da prova pericial e judicial, a fim de apurar a regularidade dos encargos locatícios cobrados (Id. 475962289), a parte embargada, por seu turno, pugnou pelo julgamento antecipado da lide. Analisados os autos. Decido. Inicialmente, importa pontuar, ser o magistrado o destinatário da prova, não sendo obrigado a produzir prova quando entender desnecessário, incumbindo a este, nos termos do art. 370 do CPC, determinar a produção das provas que entender necessárias ao julgamento o feito, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias. Nessa ordem de ideias, compulsando os autos, verifica-se que o arcabouço probatório carreado aos autos é suficiente para dirimir a questão, sendo certo que a diligência probatória requerida pela parte embargante em nada contribuirá para formação da convicção do julgador, à vista da prova documental, já devidamente produzida nos autos. Assim sendo, não havendo necessidade de produção de outras provas, cabível o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I do CPC, na medida em que considero suficientes para o julgamento de mérito as provas constantes dos autos. Trata-se, na espécie, de Embargos à Execução manejados como meio de defesa para impugnar processo de execução instaurado contra os embargantes, possuindo natureza de processo autônomo. Nas palavras de Daniel Amorim Assumpsão Neves: "A natureza jurídica dos embargos pode ser inteiramente creditada à tradição da autonomia das ações, considerando-se que no processo de execução busca-se a satisfação do direito do exequente, não havendo espaço para a discussão a respeito da existência ou da dimensão do direito exequendo, o que deverá ser feito em processo cognitivo, chamado de embargos à execução." (NEVES. Daniel Amorim Assumpsão. Manual de direito processual civil, 10ª ed, 2018, pg. 1339 a 1340) Essa autonomia em relação ao processo de execução é atestada até mesmo pela disposição no Diploma Instrumental, ao prever se tratar os Embargos à Execução feito autuado em apartados e instruído com cópias das peças processuais relevantes, distribuído, contudo, por dependência. Nos embargos à execução é lícito ao embargante suscitar qualquer matéria passível de cognição em processo de conhecimento (art. 917, VI do CPC), tramitando sob o rito do procedimento

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 10/06/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Bahia. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

ordinário, possibilitando, inclusive, a realização de instrução probatória, o que não tem espaço do feito executivo. No caso dos autos, a parte exequente arguiu, em apertada síntese, preliminar de ilegitimidade de um dos executados, a nulidade do feito executivo, face à inexigibilidade do título, a aplicação da exceção do contrato não cumprido, ensejando o excesso de execução. Preliminar de ilegitimidade passiva do executado Arguiu a parte embargada a ilegitimidade do executado ARLINSTON CASTRO NERI, tendo em vista o seu falecimento ter ocorrido antes do ajuizamento da demanda. Compulsando os autos do processo de execução em apenso, observa-se que a demanda foi ajuizada 14/06/2022, figurando a pessoa física do Sr. Arlinston no polo passivo, na condição de fiador. Considerando que o reportado executado faleceu em 20/09/2021, conforme certidão de óbito encartada ao Id. 232054346, impõe-se a extinção do feito, ante a ausência de capacidade processual. À propósito: "APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. MORTE DO EXECUTADO ANTES DA PROPOSITURA DA AÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. IMPOSSIBILIDADE DE SUBSTITUIÇÃO. AUSÊNCIA DE CAPACIDADE PROCESSUAL. ART. 485, INCISO VI, DO CPC. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I. "O ajuizamento de execução contra pessoa já falecida não autoriza o redirecionamento ao espólio, dado que não se aperfeiçoou a relação processual. Precedentes." (REsp n. 1.722.159/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 6/2/2020.). II. "Comprovado que a pessoa demandada na execução de título extrajudicial já era falecida à época da propositura da ação, extingue-se o processo, em razão da ausência de um dos pressupostos processuais de existência, qual seja, a capacidade de ser parte." (TJ-PR 0002359-28.2023.8.16 .0055 Cambará, Relator.: Fabio Andre Santos Muniz, Data de Julgamento: 12/04/2024, 13ª Câmara Cível, Data de Publicação: 12/04/2024). Assim sendo, em face da ilegitimidade passiva e inexistência de formação válida e regular do processo, impõe-se a extinção da ação ajuizada contra pessoa já falecida. Nesse contexto, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela embargante e declaro extinto o feito apenas em relação ao executado ARLINSTON CASTRO NERI, com fundamento no art. 485, IV e VI do CPC pátrio. Da alegação de descumprimento do contrato em razão da não implementação do tenant mix Versa a espécie acerca de contrato de locação com shoppings center, de natureza empresarial, dotado de peculiaridades em relação aos demais pactos locatícios não residenciais regidos pela Lei 8.245/1991, o princípio do pacta sunt servanda possui especial relevo e maior rigidez, devendo ser respeitadas as regras estabelecidas entre o centro comercial e os seus locatários, que somente podem ser revisadas em situações excepcionais. É isso que se infere da dicção do art. 54 da Lei de Locação: Art. 54 da Lei 8.245/1991. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivo e as disposições

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 10/06/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Bahia. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

procedimentais previstas nesta lei. Alegou a embargante o inadimplemento contratual pelo embargado em razão do não implemento do Tenant Mix nos moldes oferecidos, contribuindo significativamente para o insucesso da atividade comercial por ela desenvolvida. No caso dos autos, a relação locatícia estabelecida entre as partes teve início em 01/08/2006 e se encerrou em 02/08/2021, conforme infere do termo de chaves encartado no feito executivo. É de conhecimento público que o empreendimento réu foi inaugurado no ano de 2007 e está localizado em bairro nobre da cidade e atualmente conta com uma gama considerável de lojas, lojas âncoras, megalojas, restaurantes e salas de cinema. Observa-se, ainda, que o contrato pactuado em 2006, pelo prazo de 60 meses, foi objeto de sucessivas renovações, revelando o exercício regular e lucrativo da empesa por mais de 10 (dez) anos, coincidindo as dificuldades financeiras com a crise que assolou todo o planeta em razão da pandemia de Covid-19. Diante desse contexto fático, não há como caracterizar o descumprimento contratual por parte do shopping réu. Ao locatário de imóvel comercial, não é dado atribuir o seu insucesso a fatores externos à sua administração, porquanto deve suportar os riscos inerentes à atividade que exerce e ao mercado escolhido. Tampouco, pode justificar o seu inadimplemento no descumprimento dos deveres contratuais da administradora do Shopping. De outro giro, vale destacar ser impossível eliminar, por completo, o elemento do risco do negócio, tampouco transferi-lo ao locador, pois a embargante/locatária auferiu lucro e desenvolveu regular e satisfatoriamente sua atividade ao longo de vários anos. Os fatos narrados pela parte autora são frágeis e insuficientes para evidenciar o alegado descumprimento contratual relativo ao tenant mix, mormente porque o aludido empreendimento se mantém em plena atividade. Sendo assim, a responsabilidade por eventual fracasso no desenvolvimento da atividade empresarial instalada nas dependências de shopping center não pode ser atribuída à administradora do empreendimento, sem que haja prova cabal, visto tratar-se de risco inerente à atividade empresarial. Nesse sentido: "PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA Quarta Câmara Cível Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 8007497-16.2020.8 .05.0000 Órgão Julgador: Quarta Câmara Cível AGRAVANTE: AECX EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA - ME Advogado (s): MAURICIO AMORIM DOURADO AGRAVADO: CONDOMÍNIO NACIGUAT Advogado (s):RICARDO GESTEIRA RAMOS DE ALMEIDA, ANDRE BRANDAO FIALHO RIBEIRO, RODRIGO DO VALLE OLIVEIRA AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. DECISÃO QUE INDEFERIU O PLEITO LIMINAR DE RETIRADA DOS DADOS DO AGRAVANTE DOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. ALEGAÇÃO DE MOTIVAÇÃO PARA O INADIMPLEMENTO. SUPOSTO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO PELO SHOPPING. FALTA DE "TENANT MIX". INCOERÊNCIA. ATIVIDADE EMPRESARIAL. RISCO DO LOJISTA. AGRAVO DE INTRUMENTO CONHECIDO E IMPROVIDO. ACORDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 8007497-16.2020.8.05 .0000, de

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 10/06/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Bahia. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

Salvador, em que figuram como Agravante AECX EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA - ME e Agravado CONDOMÍNIO NACIGUAT. ACORDAM os Desembargadores componentes da Turma Julgadora da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Bahia, à unanimidade de votos, em conhecer e negar provimento ao recurso, ante as razões a seguir expostas. Sala de Sessões, em de dezembro de 2020. Des . Roberto Maynard Frank Relator" (TJ-BA - AI: 80074971620208050000, Relator.: ROBERTO MAYNARD FRANK, QUARTA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 29/01/2021) "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E DANOS MORAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALÃO DE USO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. PARCIAL PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO AUTOR. AGRAVO RETIDO. AUSÊNCIA DE PEDIDO EXPRESSO DE APRECIAÇÃO DA INSURGÊNCIA POR ESTE TRIBUNAL. EXEGESE DO ART. 523, CAPUT E § 1º, DO CPC/73. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. APELAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALÃO DE USO COMERCIAL. SUPOSTO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR PARTE DO LOCADOR, QUE NÃO TERIA LEVADO A EFEITO AS PROMESSAS REALIZADAS DURANTE O PERÍODO DE DIVULGAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. ALEGADA AUSÊNCIA DE TENANT MIX. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL ESPECÍFICA QUANTO A PRAZOS E CRITÉRIOS PARA A FORMAÇÃO DO TENANT MIX. DISCRICIONARIEDADE NA ADMINISTRAÇÃO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL PELO LOCADOR. OTIMISMO NA PROMOÇÃO DO ESTABELECIMENTO QUE NÃO PODERIA SER ENTENDIDO COMO CAUSA DETERMINANTE PARA A RESCISÃO CONTRATUAL. INSUCESSO DA ATIVIDADE COMERCIAL DESENVOLVIDA PELA PARTE AUTORA QUE NÃO PODE SER IMPUTADO AO LOCADOR. PACTA SUNT SERVANDA. AUSÊNCIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELO APELADO. ATO ILÍCITO NÃO CONFIGURADO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. PLEITO DE REDUÇÃO. INACOLHIMENTO. HONORÁRIOS RECURSAIS INCABÍVEIS NA ESPÉCIE. SENTENÇA PROFERIDA SOB A VIGÊNCIA DO CPC/73. DECISUM MANTIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJ-SC - APL: 00087061420128240064, Relator: Flavio Andre Paz de Brum, Primeira Câmara de Direito Civil, Data de Julgamento: 14/10/2021). Assim sendo, inexistindo a demonstração de qualquer descumprimento pelo shopping réu, não há falar em aplicação da exceção do contrato não cumprido, ou justificativa para o inadimplemento dos aluguéis pela parte embargante. Desse modo, tratando-se execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação de espaço comercial localizado em shopping center, nos termos do art. 784, VIII são títulos executivos extrajudiciais: "VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;" No caso dos autos, o pacto locatício prevê, expressamente, o pagamento do aluguel em percentual incidente sobre o faturamento do locatário, bem como o "fundo de promoção e propaganda - FPP", enquadrados, portanto, na categoria de encargos da locação, nos moldes da previsão constante do artigo 784, VIII, do CPC pátrio, razão pela qual não há falar em nulidade do título executivo em relação às aludidas verbas. Despesas de condomínio Entretanto, em relação as despesas de condomínio certo é reconhecer a necessidade de apresentação de outros elementos para fundamentar a cobrança pretendida. Com efeito, a comprovação da regularidade dos referidos encargos depende

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 10/06/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Bahia. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

da apresentação da respectiva prestação de contas, nos termos do art. 54 da Lei 8245/91 (Lei de Locações), in verbis: 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. Desse modo, evidente a obrigação do embargado em apresentar a prestação de contas atinente às despesas de condomínio constantes da planilha de débito que aparelha a exordial. Nesse sentido: "Apelação - Locação em shopping center - Embargos à execução - Cobrança de encargos comuns - Ausência de certeza e liquidez - Cobrança do fundo de promoção - Presença de exigibilidade, certeza e liquidez. Não acompanhou a inicial da execução qualquer documento que comprovasse a previsão das despesas em orçamento e demonstrasse a efetiva realização das despesas, como determinado na regra exposta no artigo 54, § 2º, da Lei de Locação. Pelos elementos que estão colacionados ao processo, só se pode concluir que os valores buscados pela exequente como encargos comuns são aleatórios e desprovidos de qualquer demonstração, ausente a certeza e a liquidez da obrigação. Os critérios para a determinação do valor do fundo de promoção devido pela embargante estão fixados no contrato, sendo possível chegar-se ao valor com a realização de simples cálculos aritméticos, constatando-se que a divergência entre o valor cobrado pela exequente e o valor vagamente apontado pela executada decorre do fato de esta ter procedido aos cálculos sem os reajustes do aluguel e sem acrescentar os consectários da mora (correção monetária, juros e multa contratual). Apelação provida em parte." (TJ-SP - AC: 10117233420168260003 SP 1011723-34.2016.8 .26.0003, Relator.: Lino Machado, Data de Julgamento: 03/02/2021, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/02/2021) Importa sobrelevar, neste passo, a existência da ação de exigir contas n.º 8133939-53.2022.8.05.0001, no âmbito da qual já foi proferida a sentença reconhecendo a obrigação do embargado na prestação de contas. Assim, deve ser reconhecida a nulidade do título executivo em relação à cobrança de condomínio, porquanto, a apuração dos valores devidos depende da apuração de vários elementos e não apenas da análise do contrato exequendo, restando afastada a liquidez da dívida. Ante o exposto, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva do executado Arlinston Castro Neri e declaro, apenas em relação a este, a EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, por ausência de pressuposto processual de constituição e desenvolvimento regular do processo, com fundamento no

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 10/06/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Bahia. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

art. 485, IV e VI do CPC pátrio. Em relação aos demais embargantes, JULGO PROCEDENTES, EM PARTE, os pedidos apenas para reconhecer a nulidade do feito executivo em relação às despesas de condomínio, reconhecendo da regularidade da cobrança dos demais encargos (Aluguéis e Fundo). Em face da sucumbência recíproca, condeno a parte embargada no pagamento de 50% das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo R$ 5.000,00 (cinco mil reais) para os advogados de parte embargante e 5.000,00 (cinco mil reais) para os advogados de parte embargada nos termos do art. 85, § 8.º do CPC, tendo em vista o seguimento do feito executivo em relação às parcelas mencionadas. Após o trânsito em julgado, junte-se cópia da presente sentença nos autos executivos principais e, verificadas as custas processuais, certifique-se e arquivem-se estes autos, dando-se baixa. P.I.C. Salvador, 05 de junho de 2025. LIANA TEIXEIRA DUMETJuíza de Direito

ID DJEN: 294751526
Gerado em: 24/07/2025 12:29
Tribunal de Justiça da Bahia
Processo: 8136395-73.2022.8.05.0001

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 10/06/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça da Bahia. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.