

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.498.675 - RJ (2019/0130364-0)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : OTILIA ZIZETE CANONGIA**  
**ADVOGADO : PAULA BRITO SILVA ARAÚJO - RJ094859**  
**AGRAVADO : GNAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**  
**ADVOGADOS : VINÍCIUS MARTINS PEREIRA - RJ134616**  
**CATERINA MEDEIROS DE LUCA - RJ150321**  
**AGRAVADO : CARIOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**  
**ADVOGADOS : EDUARDO GARCIA DE ARAÚJO JORGE - RJ080998**  
**MARCELO MOURA GUEDES - RJ155362**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, impugnando acórdão assim ementado:

- INDENIZATÓRIA - NEGÓCIO JURÍDICO - AQUISIÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER - INADIMPLÊNCIA - RECONVENÇÃO COM PEDIDO DE RETOMADA. - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL E RECONVENCIONAL - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. - IMPROVIMENTO DE AMBOS OS RECURSOS.

No caso ficou patente pela prova pericial, que a Autora fez "mau" negócio e está inadimplente, não se vislumbrando responsabilidade das Rés no insucesso de seu empreendimento. Pedido indenizatório que não pode ser acolhido, devendo os termos desse desfazimento contratual ser discutido em sede própria e não pela via reconvenicional, em que pese inadimplente a Autora.

Parte substancial paga do preço, que levará a discussão, pela igualdade de armas e isonomia, a termos equilibrados, envolvendo as regras do contrato e da lei.

Agravo Retido rejeitado. Inexistência de cerceamento de defesa. Correto indeferimento da prova oral. No mérito manutenção do julgado.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do especial, sustenta a agravante, em suma, violação dos arts. 4º e 30 do Código de Defesa do Consumidor, assim como divergência jurisprudencial. Afirma que "inquestionável o descumprimento do inciso III do artigo 4º da Lei n º 8.078, já que a alteração unilateral do projeto pelos Recorridos causou inúmeros prejuízos à Recorrente, causando flagrante desequilíbrio na relação, demonstrando, ainda, que o Recorridos não agiram de boa-fé" (fl. 1.383). Argumenta que "O artigo 30º do CDC é bem claro ao obrigar os fornecedores a integrar a publicidade empreendida ao contrato. Resta claro que não foi observado o artigo em questão já que os Recorridos alteraram de forma unilateral a planta ofertada à Recorrente, causando enorme desequilíbrio ao negócio jurídico entabulado" (fl. 1.384). Aduz que "A alteração do projeto pelos Recorridos não só frustrou a expectativa da Recorrente como lhe causou inúmeros prejuízos, já que com a alteração do projeto do cinema, a loja da Recorrente que deveria ficar bem a vista da bilheteria, passou a ficar sem visibilidade" (fl. 1.386).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Com efeito, a Corte de origem, ao julgar a causa, deixou registrado os seguintes excertos (fls. 1.249-1.251):

A bem da verdade a Autora fez um "mau" negócio ao adquirir o espaço no Shopping Center, que se revelou em regra péssimo investimento, à luz da grande oferta que se deu no mercado.

O laudo pericial revela que essa foi a realidade, infelizmente, sendo que hoje o "BARRA POINT" tem diversos espaços vazios e a perspectiva da lotação das tais 1400 vagas diárias (não físicas) em sistema de rotatividade não se revelou verdadeiro.

Os Cinemas, tidos como "âncora" do comércio, passaram a ser explorados por outro grupo que não o conhecido "Severiano Ribeiro" e os filmes ao que consta são alternativos, que atraem menor público.

Por tudo isso não podem os Réus serem responsabilizados, como deixa clara a conclusão do laudo pericial, que se passa a transcrever:

**"COMENTÁRIOS FINAIS"**

"O Barrapoint é um shopping cujos espaços comerciais foram vendidos.

Neste prisma, cabe comentar que, em nosso entendimento, os shoppings com espaços comerciais vendidos estão fadados,

salvo algumas exceções, ao insucesso, pois se imaginou, há alguns anos, no sentido inverso do vem acontecendo, que a aquisição desses espaços seria um grande investimento.

Assim, os lançamentos foram muitos e muitas foram as lojas adquiridas, ainda na planta, por investidores.

Dessa forma, como não poderia ser diferente, atualmente a oferta de lojas para venda e principalmente locação na Barra da Tijuca é muito maior do que a procura, derrubando, então, os preços.

Ademais, os shoppings vendidos, como o Barrapoint, que não possuem administração centralizada, quanto à locação, na prática, não conseguem ter gerência sobre o mix, tampouco a distribuição do layout dos espaços e, ainda, concorrem com aqueles que são shoppings de fato, classificados pela ABRASCE - Associação Brasileira de Shoppings Center -, com espaços comerciais locados e administração centralizada.

Portanto, ao passo que as operações dos lojistas vão fracassando, lentamente os mix dos shoppings vendidos vão sendo aleatoriamente alterados, ao ponto extremo de terem seus espaços comerciais transformados em salas.

No caso da lide, basta uma rápida passagem pelos corredores do shopping em questão para se poder afirmar que existe pouco movimento de pessoas e, conseqüentemente, vários espaços disponíveis para venda ou locação e muitas delas em posições mais privilegiadas que a loja da lide.

Por fim, esclarecemos que o prédio do Barrapoint, salvo algumas pequenas diferenças, encontra-se tal como aprovado pelos órgãos competentes e, ainda, que o arranjo físico da loja 304 encontra-se em consonância com o projeto de modificação acostado à fl. 75 dos Autos."

A leitura da conclusão do louvado revela que não há perdas e danos a serem apurados a favor da Autora do feito principal.

Dispôs também a sentença que o pedido formulado em sede de Reconvenção igualmente haveria de improceder.

Fé-lo com justiça o *decisum*, pois se é fato e isso restou confesso que a Autora inadimpliu, não há dúvida de que pagou substancial parte do preço e detém a posse da loja.

Tentou a Autora a rescisão mas quando a solicitou o fez tardiamente, sobrando pois o pedido reconvenicional que se acolhido traria nessas

condições desproporcional prejuízo à adquirente do bem, porque se é verdade que não tem indenização a receber da Ré, poderá ter em demanda autônoma (à qual remete o julgado) como discutir os termos desse distrato.

Não se trata pois de simples preservação do Princípio da Conservação da Empresa, mas na verdade do resguardo e respeito ao Princípio do equilíbrio de armas e da Isonomia, para que em absoluta igualdade de condições possam o aqui litigantes discutir, em sede própria, as condições do fim desse contrato, cujos termos, até pelo que foi pago, não poderá se resumir como se almeja em sede recursal à retomada pura e simples do imóvel.

Há que se debater com mais vagar os termos do desfazimento desse ajuste, para o restabelecimento equilibrado, justo e proporcional do *status quo*, observando-se é óbvio o contrato mas também os termos da lei.

Com efeito, anoto que a desconstituição da conclusão do acórdão recorrido, na forma pretendida, – especialmente sobre o fato de que, no caso, ficou patente pela prova pericial, que a autora fez "mau" negócio e está inadimplente, não se vislumbrando responsabilidade das partes rés no insucesso de seu empreendimento, sendo que o pedido indenizatório que não pode ser acolhido, – demandaria o reexame do acervo fático, procedimento que, em sede de especial, encontra óbice no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Com relação ao apontado dissídio jurisprudencial, ressalte-se que não se pode conhecer de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, "c", da Constituição Federal, se não estiver comprovado nos moldes dos arts. 1029, § 1º, do Código de Processo Civil/2015; e 255, parágrafos 1º e 2º, do Regimento Interno do STJ. Vale destacar que as circunstâncias fáticas e as peculiaridades diferem em cada caso, o que inviabiliza, em regra, o recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial, que se funda em premissa fático-probatória e, particularmente, no caso concreto em que os fatos e provas dos autos não se revelam análogos aos dos paradigmas.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro

# *Superior Tribunal de Justiça*

em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, considerando-se suspensas as exigibilidades em caso de concessão de assistência judiciária gratuita.

Intimem-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Relatora