

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Órgão	4ª Turma Cível
Processo N.	APELAÇÃO CÍVEL 0749338-24.2023.8.07.0001
APELANTE(S)	AKIN COMERCIO DE ROUPAS LTDA
APELADO(S)	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA e CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
Relator	Desembargador SÉRGIO ROCHA
Acórdão Nº	2083668

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. OBRAS DE REVITALIZAÇÃO EM ÁREA COMUM. REDUÇÃO DE FLUXO DE CLIENTES. INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO. NEXO DE CAUSALIDADE NÃO COMPROVADO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INDENIZATÓRIO. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Apelação interposta pela autora contra sentença que julgou improcedente ação de reparação de danos decorrente de alegada inviabilização da atividade comercial em loja situada em *shopping center*, em razão de obras realizadas pelas rés em área comum. A autora requereu indenização por danos emergentes, lucros cessantes e danos morais, além da declaração de inexistência de débito locatício. A sentença reconheceu a ausência de ato ilícito e de nexo causal entre as obras e o encerramento das atividades da empresa.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se as obras realizadas pelas rés em área comum do *shopping center* configuraram ato ilícito ou descumprimento contratual apto a ensejar responsabilidade civil; e (ii) saber se houvenexo causal entre as intervenções e os prejuízos alegados pela autora, especialmente o encerramento das atividades comerciais.

III. Razões de decidir

3. Para a caracterização do dever de indenizar, é necessária a existência dos pressupostos ensejadores da responsabilidade civil pelo ato ilícito, quais sejam, a ação ou omissão, o dano, o nexo de causalidade, e a culpa do agente (CC 186 e 927).

4. No caso, embora seja incontroversa a diminuição da circulação de pessoas em razão da obra de troca de piso e forro realizada no corredor em frente à loja, não se comprovou ato ilícito ou inadimplemento contratual por parte das rés, tampouco nexo causal entre as obras e o insucesso comercial da autora.

5. As obras foram previamente comunicadas aos lojistas, realizadas em período noturno, com posterior limpeza, e não impediram o acesso à loja, tampouco comprometeram sua visibilidade, conforme demonstrado por prova documental e testemunhal.

6. O insucesso empresarial da apelante não pode ser atribuído a uma única causa, sendo razoável inferir fatores mais determinantes, como a falta de fluxo de caixa para suportar períodos de baixa receita e a ausência de consolidação da marca em mercado altamente competitivo, sobretudo no início das atividades em novo ponto comercial.

7. A teoria do risco do negócio estabelece que o empreendedor responde pelas oscilações e adversidades inerentes à atividade econômica lucrativa que desempenha.

IV. Dispositivo

8. Negou-se provimento ao apelo da autora.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 389, 402 e 927; CPC, arts. 373, I, 85, § 11 e 98, § 3º; Lei nº 8.245/1991, art. 22.

Jurisprudência relevante citada: TJDFT, APC nº 20140110674112, Rel. Des. Rômulo de Araújo Mendes, 1ª Turma Cível, j. 23/09/2015, DJe 02/10/2015.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SÉRGIO ROCHA - Relator, AISTON HENRIQUE DE SOUSA - 1º Vogal e EDI MARIA COUTINHO BIZZI - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador JAMES EDUARDO OLIVEIRA, em proferir a seguinte decisão: NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 04 de Fevereiro de 2026

Desembargador SÉRGIO ROCHA

Relator

RELATÓRIO

Adoto o relatório da r. sentença:

“Cuida-se de ação de reparação de danos proposta por AKIN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA em face de MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPAÇÕES LTDA e CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI

Relata, na exordial, que celebrou com as rés (id. 186665039) contrato de locação de loja comercial situada no ParkShopping, cuja inauguração ocorreu após investimentos em reformas, no valor aproximado de R\$ 280.279,11.

Narra que, no início, a empresa apresentou resultados satisfatórios.

Contudo, a partir de setembro de 2022, as rés iniciaram obras no corredor onde se localizava a loja, sem prévia comunicação eficaz e adoção das medidas para minimizar os impactos, a acarretar substancial redução no fluxo de clientes.

Informa que as intervenções obstruíram a entrada F, próxima à loja, além de criarem barreiras internas no shopping, o que gerou queda substancial de faturamento.

Afirma que buscou a revisão do valor do aluguel e notificou as rés extrajudicialmente, sem sucesso em obter solução proporcional às perdas.

Menciona que a situação em comento culminou no encerramento das atividades da empresa no shopping.

Informa que as demandadas ajuizaram ação de despejo, na qual se discute o ônus sucumbencial, e que o presente pleito objetiva, na medida do possível, a recomposição das perdas sofridas em decorrência dos fatos narrados.

Por fim, requer:

“b) A condenação das Rés em perdas e danos, consistentes em tudo aquilo que a Autora efetivamente perdeu, como deixou de lucrar, em decorrência das obras no shopping center que impediram o exercício de sua atividade de forma plena, e, ao final, levaram-na à ruína;

b.1) a condenação das Autoras ao pagamento do valor correspondente ao débito de aluguéis, no valor de R\$ 195.875,48; ou sua declaração de inexistência, na forma do artigo 325, CPC;

b.2) a liquidação dos pedidos relacionados aos danos emergentes no valor de mercado da empresa (valuation) e dos lucros cessantes, na forma do artigo 510, CPC;

c) Condenação das Rés ao pagamento de R\$ 200.000,00 a título de danos morais, oriundos do fechamento da empresa Autora;”

Citadas, as requeridas apresentaram contestação, id. 195090669, na qual defendem que as obras de revitalização das áreas comuns foram conduzidas de modo a não prejudicar o funcionamento da loja da autora.

Alegaram que foi garantido o livre acesso à loja e a circulação de clientes durante as intervenções.

Mencionam que a entrada F não tinha grande fluxo de pessoas.

Destacam que houve acordo entre as partes, no qual foi concedido desconto de 50% no aluguel mínimo de janeiro a junho de 2023, além de descontos anteriores de 25%, por liberalidade, a compensar os prejuízos supostamente experimentados.

Sustentam que não houve ato ilícito, pois as obras ocorreram dentro do previsto contratualmente.

Alegam que não houve descumprimento de deveres contratuais ou legais, pois o uso pacífico e o destino do imóvel foram preservados, ao passo que a redução no faturamento da autora seria resultado de má gestão empresarial e não das obras realizadas.

Na réplica sob o id. 198270018, a autora refuta a argumentação da defesa.

Decisão saneadora sob o id. 207549455 determinou a produção de prova oral.

Audiência de instrução e julgamento realizada, conforme ata sob o id. 225731334, oportunidade na qual foram colhidos depoimentos de testemunhas.

Alegações finais sob os ids. 227434126 e 229365635. (...)" (ID 76178499).

O MM. Juiz sentenciante, Dr. Arilson Ramos de Araujo, da 14ª Vara Cível de Brasília, julgou no seguinte sentido:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados pela parte autora.

Declaro resolvido o mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Sucumbente, responderá pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do proveito econômico pretendido nos autos, à luz do art. 85, §2º, do CPC.

Suspensa a exigibilidade, ante a gratuidade de justiça que lhe fora concedida (id. 188248997). (...).”

A autora opôs embargos de declaração (ID 76178501), os quais foram rejeitados (ID 76178505).

Apelo da autora, AKIN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA. ("Méz") (ID 76178507) em que alega, em síntese, que: **1)** celebrou contrato de locação comercial com as rés para instalação de loja no ParkShopping, cuja atividade foi inviabilizada por obras realizadas sem aviso prévio e em desacordo com o regimento interno do shopping; **2)** a obstrução da entrada

principal e a redução drástica do fluxo de clientes comprometeram o faturamento da empresa, levando-a à bancarrota; **3)** a sentença recorrida ignorou provas do nexo causal entre as obras e os prejuízos sofridos, contrariando o dever contratual das rés de garantir o uso adequado do espaço locado.

Requer a reforma da sentença para condenar as rés ao pagamento de danos emergentes, lucros cessantes e danos morais, com base nos artigos 186, 389, 402 e 927 do Código Civil.

Em contrarrazões, os réus/apelados sustentam que: **1)** as obras de revitalização foram realizadas em áreas comuns do shopping, com prévia comunicação à apelante e sem obstrução dos acessos à loja, tampouco prejuízo à visibilidade da fachada; **2)** não houve descumprimento contratual ou ato ilícito, tendo sido observadas as normas do Regimento Interno e da Escritura Declaratória de Normas Gerais do ParkShopping; **3)** o insucesso comercial da apelante decorreu de má gestão e não possui nexo causal com as reformas, conforme demonstrado pela prova documental e testemunhal; **4)** os pedidos de indenização por danos emergentes, lucros cessantes e danos morais são infundados, pois não há prova de prejuízo direto, tampouco de violação à honra objetiva da empresa; **5)** deve ser mantida a sentença de improcedência, com condenação da apelante ao pagamento de honorários recursais (ID 76178510).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA - Relator

Ação ajuizada em 30/11/2023. Sentença proferida em 23/06/2025. Apelo interposto em 14/08/2025. Valor da causa: R\$ 395.875,48.

APELO DA AUTORA, AKIN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA (“MÉZ”)

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo interposto pela autora.

DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ATO ILÍCITO PRATICADO PELOS RÉUS

A apelante alega, em síntese, que: **1)** celebrou contrato de locação comercial com as rés para instalação de loja no ParkShopping, cuja atividade foi inviabilizada por obras realizadas sem aviso prévio e em desacordo com o regimento interno do shopping, que impunha às locadoras o dever de preservar o fluxo de clientes e minimizar os impactos das intervenções; **2)** a obstrução da entrada principal e a instalação de tapumes e barreiras físicas comprometeram o acesso à loja, provocando queda abrupta no faturamento, que passou de R\$ 71.590,70 em agosto de 2022 para R\$ 26.327,25 em outubro do mesmo ano, culminando na falência da empresa; **3)** a sentença recorrida ignorou provas documentais e testemunhais que demonstram o nexo causal entre as obras e os prejuízos sofridos; **4)** a conduta das rés configura inadimplemento contratual e ato ilícito, ensejando a aplicação da exceção do contrato não cumprido e o dever de indenizar.

Requer a reforma da r. sentença para condenar as rés ao pagamento de danos emergentes (inclusive o valor de mercado da empresa) e lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, bem como danos morais no valor de R\$ 100.000,00 (ID 76178507).

Sem razão a autora/apelante.

A sentença, cujos argumentos acolho, está bem fundamentada e rebate pontualmente as alegações do apelo:

“A controvérsia restringe-se à responsabilidade, ou não, das requeridas pela diminuição do fluxo de pessoas e, conseqüentemente, do faturamento da empresa autora, em decorrência das obras realizadas no shopping.

A partir da exposição autoral, extrai-se que a entrada F, que seria o principal acesso à loja, foi fechada, bem como foram instaladas divisórias, a fim de isolar o local das obras, que teria impedido a livre locomoção de pessoal no local.

Contudo, a própria peticionária, em e-mail acostado sob o id. 180123406, reconheceu o “(...) fechamento parcial da entrada mais próxima à loja, que de certa forma, ainda que não seja em grande intensidade, traz impacto direto no fluxo do corredor.”

Logo, infere-se que a constrição do mencionado acesso se operou de forma parcial, de maneira a não impedir o ingresso de pessoas no referido corredor.

As imagens sob os ids. 180124722 e 180124724, também apresentadas pela autora, demonstram inequivocadamente que o estabelecimento comercial, durante o período de intervenções, estava visível e acessível para terceiros, de maneira que os obstáculos posicionados em frente à loja, essenciais para a segurança dos consumidores, não impediam ou dificultavam o acesso a ela.

A prova oral colhida, inclusive, transita no mesmo sentido.

A testemunha Wesley, conforme id. 225731340, afirmou:

‘(...) que foi à loja na época das obras; que havia tapumes; que as obras não o impediram de acessar a loja; que o nome da loja era visível; que o corredor permitia acesso à loja; que havia possibilidade de transitar em frente à loja, mas o corredor era estreito.’

Maria do Socorro, por sua vez, afirmou que o nome da loja permaneceu visível e que havia espaço suficiente para o trânsito de pessoas (id. 225731337), depoimento similar ao prestado por Adriana (id. 225731336).

A testemunha Philype informou que o trânsito, no corredor no qual o estabelecimento estava localizado, sempre foi pequeno, quando comparado com os demais, bem como atestou o livre acesso às lojas, apesar das obras (id. 225731338).

Ademais, o depoente Rodrigo esclareceu que as obras eram realizadas em período noturno, fora do horário de funcionamento do estabelecimento, com posterior limpeza do local (id. 225731339).

Portanto, as rés garantiram o uso livre do imóvel, a viabilizar o exercício da atividade comercial para o qual foi locado, a não haver violação dos ditames do art. 22 da lei 8.245/91.

Não verificada, ainda, inobservância do capítulo VI da EDNG do ParkShopping (id. 195090678, págs. 19-23), que discorre acerca das áreas de circulação.

À luz do art. 186 do CC, aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, causar dano a outrem, comete ato ilícito.

Por sua vez, o art. 927 do mesmo diploma prevê o dever de indenizar aquele que causar dano a outrem por ato ilícito.

A partir da fundamentação explanada, não se verifica, no caso concreto, a ocorrência de ato ilícito, por parte das rés, que lhes imputasse o dever indenizatório objeto da lide.

Além disso, consta dos autos que as partes pactuaram redução do aluguel no período de realização das obras, inclusive, com descontos superiores aos inicialmente concedidos por mera liberalidade, o que afasta a alegação de omissão das requeridas em fornecer contrapartidas para reduzir os impactos das intervenções.

O insucesso comercial alegado, segundo exposto, possui razões outras que não o "decréscimo" de pessoas que passaram a frequentar a loja, á época das obras, mesmo porque não há como se fazer uma correlação, linear e inquestionável, de que todas as pessoas que eventualmente ingressariam na loja iriam concretizar algum tipo de compra.

Trata-se de mera ilação que não encontra ressonância em prova robusta, a respeito.

A atividade comercial, seja ela qual for, encontra-se adstrita a variáveis complexas e inerentes ao negócio, o qual naturalmente envolve riscos, especialmente no início da operação de um novo ponto comercial.

A empresa autora, inclusive, prosseguiu com suas atividades em local diverso, consoante ids. 195090688 e 195090689, fato que não pode ser olvidado, frente à natureza da controvérsia encampada na presente lide.

Portanto, inexistente acervo probante robusto a fomentar o nexos causal entre as reformas implementadas no shopping, como delineado nos autos, e o encerramento das atividades comerciais da empresa demandante.

Não se desincumbiu, portanto, do ônus de demonstrar fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Prejudicado, por conseguinte, o pleito de indenização por danos morais, ante a inexistência de ato ilícito implementado pela parte ré.” (ID 76178499).

Para a caracterização do dever de indenizar, é necessária a existência dos pressupostos ensejadores da responsabilidade civil pelo ato ilícito, quais sejam, a ação ou omissão, o dano, o nexos de causalidade, e a culpa do agente.

Dispõe o Código Civil:

“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

No caso, não há dúvidas que o início das obras de reforma (troca de piso e forro), realizadas pelo Shopping no corredor em frente à loja autora, “Mez”, poucos meses após a inauguração, com consequente obstrução parcial do acesso mais próximo (“Entrada F”), diminuiu a circulação de pessoas no local durante determinado período.

Além disso, a prova testemunhal produzida atesta que as lojas vizinhas tiveram queda de fluxo de clientes e de vendas pelo período aproximado de 2 meses (ID 76178485).

Tais fatos, contudo, não demonstram conduta ilícita ou descumprimento contratual pelas apeladas. Tampouco se comprova nexos causal entre a obra realizada pelo *shopping* e o alegado “estado de hipossuficiência financeira” ou “bancarrota” da empresa apelante (CPC 373, I), o que afasta o dever de indenizar.

As provas produzidas evidenciam que houve notificação dos lojistas com 15 dias de antecedência, as obras foram realizadas durante o período noturno (de 22h às 6h), com posterior limpeza especificamente nas áreas de reforma (ID 76178424), de forma a minimizar eventuais transtornos e assegurar o funcionamento do shopping e das lojas no horário comercial.

O acesso à loja foi mantido, ainda que com algumas restrições de circulação externa, e o nome da loja permaneceu visível, circunstâncias que afastam a alegação de violação aos deveres do locador (Lei nº 8.245/91 22).

Vê-se, também, que houve concessão de descontos de 50% no aluguel pelo prazo de 6 meses, entre janeiro e junho de 2023 (ID 76178425), além de parcelamento de aluguéis em atraso (ID 76178257), demonstrando a atuação das apeladas para mitigar os impactos das intervenções.

Os dados de apresentados pela própria apelante indicam que, mesmo após o início das obras (em outubro de 2022), houve aumento do faturamento em determinados meses (novembro e dezembro de 2022) (ID 76178507, Pág. 13), o que enfraquece a tese de causalidade direta entre a reforma e o encerramento das atividades empresariais.

O insucesso empresarial da apelante não pode ser atribuído a uma única causa. É razoável inferir fatores mais determinantes, como a falta de fluxo de caixa para suportar períodos de baixa receita e a

ausência de consolidação da marca em mercado altamente competitivo, sobretudo no início das atividades em novo ponto comercial.

Como se sabe, a atividade comercial está sujeita a múltiplas variáveis e, pela teoria do risco do negócio, o empreendedor deve responder pelos riscos e adversidades empresariais inerentes à atividade lucrativa que desempenha.

Consoante doutrina de André Luiz Santa Cruz Ramos:

“Ao destacarmos a expressão atividade econômica, por sua vez, queremos enfatizar que empresa é uma atividade exercida com intuito lucrativo. Afinal, conforme veremos, é característica intrínseca das relações empresariais a onerosidade. Mas não é só a ideia de lucro que a expressão atividade econômica remete. Ela indica também que o empresário, sobretudo em função do intuito lucrativo de sua atividade, é aquele que assume os riscos técnicos e econômicos de sua atividade”. (RAMOS, André Luiz Santa Cruz. Direito Empresarial Esquemático - 2ª Ed. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012. p. 37)

Nesse sentido:

“(...) 6. Pela teoria do risco do negócio, o empreendedor deve responder pelas vicissitudes empresariais inerentes à atividade lucrativa que desempenha.

7. Não pode uma parte pretender impor a outra a responsabilidade que contratualmente assumiu, em verdadeiro comportamento contraditório, conduta vedada pelo Direito, consoante a teoria do abuso de direito (Nemo potest venire contra factum proprium).

8. São pressupostos da responsabilidade civil o ato ilícito, o dano, o nexo causal e a culpa. Restando evidenciada a ausência de qualquer ato ilícito pela ré, mostra-se descabido o dever de indenizar, o que leva à improcedência do pedido.”

(Acórdão 895902, 20140110674112APC, Relator(a): ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 23/09/2015, publicado no DJe: 02/10/2015) – grifei.

Portanto, não há reparos a fazer na r. sentença recorrida.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **nego provimento** ao apelo da autora, AKIN COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA. ("Méz").

Condeno a autora/apelante ao pagamento de honorários recursais que fixo em 2% do valor do proveito econômico (CPC 85 § 11), acrescido da quantia fixada na r. sentença, suspensa a exigibilidade em virtude da gratuidade deferida na origem (CPC 98 § 3).

É como voto.

O Senhor Desembargador AISTON HENRIQUE DE SOUSA - 1º Vogal

Com o(a) relator(a)

A Senhora Desembargadora EDI MARIA COUTINHO BIZZI - 2º Vogal

Com o(a) relator(a)

DECISÃO

NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA. UNÂNIME

Assinado eletronicamente por: SERGIO XAVIER DE SOUZA ROCHA

05/02/2026 12:27:58

<https://pje2i.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 80712712



26020512275822800000077

IMPRIMIR

GERAR PDF