

Se fim de locação é antecipado, é abusivo cobrar taxa de publicidade

12/01/2020

Se contrato de locação de loja em shopping center foi rescindido antecipadamente, o locatário não precisa pagar integralmente a taxa de publicidade. Esse foi o entendimento da 27ª Vara Cível de São Paulo ao considerar abusiva a cobrança do valor pelo Jardim Pamplona Shopping Center.

Yanalya



Locatário não deve pagar taxa integral se rescindiu contrato antes do prazo final
Yanalya

O lojista, que alugava um espaço no centro comercial, devolveu as chaves antes do final do contrato de locação. Porém, o shopping exigiu que ele pagasse o valor integral da taxa de publicidade.

Segundo o juiz Vitor Frederico Kumpel, da 27ª Vara Cível de São Paulo, não é possível que o shopping center cobre o valor integral da taxa de publicidade sem prestar os serviços, e mesmo após o inquilino devolver as chaves do imóvel alugado.

Conforme Kumpel, a cobrança integral das parcelas devido ao encerramento antecipado da locação está “em desconformidade com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade”, sendo exigíveis apenas as parcelas vencidas “até a efetiva desocupação da loja, momento no qual, por óbvio, não seria possível a prestação dos serviços de publicidade da loja”.

Cláusula abusiva

O advogado responsável pela defesa do lojista, **Francisco dos Santos Dias Bloch**, do escritório Cerveira, Bloch, Goettems, Hansen e Longo Advogados Associados, afirma que as taxas de publicidade cobradas pelos shopping centers como condição para a assinatura de contratos de locação de salão comercial podem ser questionadas no Judiciário.

No caso, o lojista pagou a entrada e mais quatro parcelas (de 36) do chamado contrato de publicidade, mesmo sem nunca ter usufruído de qualquer marketing a favor de sua marca, e o shopping jamais informou os parâmetros a serem seguidos para a produção do material publicitário.

“Essas taxas de publicidade iniciais, na verdade, são luvas”, afirma Francisco Bloch. “Alguns shopping centers exigem a assinatura destes contratos como condição para alugar um salão comercial, e não prestam serviços de publicidade, o que torna a cobrança abusiva”, conclui.

A advogada **Paloma Castillo Vaz**, do escritório Cerveira, Bloch, Goettems, Hansen e Longo Advogados Associados, que também trabalhou na defesa do lojista, acrescenta que o contrato continha ainda uma cláusula que determinava que, caso o contrato de locação, ao qual o contrato de publicidade é vinculado, fosse rescindido antes do seu término, tal fato não isentaria o locatário do pagamento das parcelas a vencer, que a contar da data da rescisão teriam seu vencimento antecipado.



"Tal cláusula foi considerada abusiva pelo juiz Vitor Frederico Kumpel, que ponderou o fato de que o locatário não usufruiria da publicidade contratada, considerando a rescisão antecipada do contrato de locação e, por este motivo, não seria razoável o pagamento das parcelas vencidas após a efetiva desocupação da loja", aponta.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1084978-54.2018.8.26.0100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2020-jan-12/fim-locacao-antecipado-abusivo-cobrar-taxa-publicidade/>