



Mesmo acordada, multa por cancelamento de evento não pode ser abusiva

O juiz Alexandre David Malfatti, da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro do Tribunal de Justiça do estado São Paulo, [determinou](#) que o Transamérica Expo Center não pode cobrar a multa integral prevista no contrato firmado com um locatário e deve ficar apenas com valor pago antes do cancelamento. O contrato foi firmado em meados de 2012 para a celebração de um evento no segundo semestre do ano seguinte.

O acordo incluía o pagamento de R\$ 790.600,16, divididos em 14 parcelas mensais de R\$ 56.471,44. No entanto, em outubro de 2012, após quitar quatro prestações, a empresa que alugaria o espaço comunicou que não utilizaria o local, rescindindo o contrato. O Transamérica Expo Center aceitou a rescisão mas, em fevereiro de 2013, enviou notificação apontando débito de R\$ 154.113,26. O valor é referente aos três meses anteriores.

Após o locatário apontar a rescisão do acordo, o Transamérica citou item do contrato que estipulava pagamento de 100% do preço definido inicialmente. Defendida pelo Moreau & Balera Advogados, a empresa que alugaria o espaço foi à Justiça, invocando o princípio da razoabilidade e o artigo 413 do Código Civil. O código aponta que, se a obrigação principal for parcialmente cumprida ou se o montante da penalidade for excessivo, o valor pode ser reduzido.

Ao julgar o caso, o juiz Alexandre Malfatti afirmou que é necessário analisar o contrato à luz dos princípios da boa-fé e da função social, e citou os itens 5.3 e 5.4.2. do contrato. O primeiro regulamenta a multa como sendo a totalidade do contrato, enquanto o segundo acrescenta cobrança de 10% do valor total por perdas e danos em caso de não pagamento de duas parcelas. A defesa do Transamérica defende que se trata de direito de crédito composto por uma primeira multa (prevista no item 5.3), seguida de outra multa, como detalha o item 5.4.2.

No entanto, a comunicação foi feita dez meses antes da data prevista para o evento, dando ao dono do espaço tempo suficiente para a cessão — o juiz diz que não há qualquer informação sobre a locação da área para um segundo evento. Além disso, o Transamérica Expo Center tem estrutura montada para o recebimento de eventos e não provou que foi necessário investimento extra para a locação em questão.

O juiz Alexandre Malfatti cita ainda que o próprio contrato, ao estipular multa de 10% em caso de rescisão culposa ou inadimplência, define que as perdas e danos da ré chegam a 10% do valor do contrato. A hipótese de dupla multa também foi afastada, uma vez que não há aplicação cumulativa na ocorrência de rescisão imotivada, algo que consta do item 5.3.2 do contrato.

Ele disse que os princípios da função social e da boa-fé permitiam a estipulação de multa equivalente a 10% do contrato, mas, como a própria locatária aceitou a fixação com base nas quatro parcelas já pagas, sem devolução do dinheiro, a multa foi alterada para R\$ 217.399,76, valor que já fora repassado ao locador, sem qualquer pagamento de parte a parte.



A decisão inicial aponta indenização superior, na casa de R\$ 225 mil. Como este não foi o montante desembolsado nas quatro parcelas iniciais, a defesa da locatária entrou com Embargos de Declaração, conseguindo a [revisão](#) por parte do juiz.

Os valores excedentes a esse patamar foram considerados inexigíveis e o Transamérica Expo Center foi proibido de inscrever a locatária nos órgãos de proteção de crédito. A ré ainda foi condenada a arcar com as custas, despesas e honorários que, somados, chegaram a R\$ 10 mil.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Clique [aqui](#) para ler os Embargos de Declaração.

Atualizado às 13h05 de 12/8 para acréscimo de informação.

Date Created

10/08/2013