

TJ-SP reduz em 90% multa por encerramento de loja em shopping

A penalidade deve ser equitativamente reduzida pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Georgerudy



Georgerudy TJ-SP reduz em 90% multa por encerramento de loja em shopping

Com esse entendimento, a 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo reduziu de R\$ 450 mil para R\$ 45 mil a multa contratual a ser paga por um lojista pelo encerramento das atividades e a devolução do espaço em um shopping de Campinas.

A multa de R\$ 450 mil, confirmada em primeira instância, corresponde a 80% do restante do tempo previsto em contrato, que se encerraria em 31 de dezembro deste ano. O lojista decidiu encerrar antes as atividades em virtude do baixo fluxo de clientes e alto custo de manutenção do negócio. Por unanimidade, o TJ-SP deu provimento ao recurso do lojista para reduzir a multa ao equivalente a três meses de aluguel.

"A penalidade é excessiva ante a natureza do negócio e a boa-fé manifestada pelo autor, que demonstrou interesse em pagar multa equivalente a três aluguéis. Não há prova de que o desfazimento da relação jurídica se deu de forma a prejudicar o réu. Tampouco há indícios de que o espaço locado permaneceu desocupado por longo período", disse o relator, desembargador Tavares de Almeida.

Para o relator, a penalidade prevista no contrato, de 80% sobre o montante dos aluguéis remanescentes, impõe ônus desproporcional ao lojista. Ele aplicou ao caso o artigo 413 do Código Civil e disse que não se pode permitir o enriquecimento sem causa do shopping. Assim, "em respeito à função social do contrato", Almeida votou para reduzir a multa com base nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Para o advogado **Gustavo Maggioni**, sócio do escritório **EFaigle e Maggioni**, que defendeu o comerciante, a decisão é um marco importante, uma vez que os lojistas estabelecidos dentro de shoppings sofreram severamente com a paralisação das atividades por quase cinco meses. "Muitos



empresários em dificuldade financeira ainda não encerraram suas atividades e devolveram o espaço locado até agora, por conta da pesada multa imposta pelas administradoras", disse.

Ainda segundo Maggioni, a lei prevê o direito do locatário em encerrar suas atividades em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, como no caso da epidemia no Brasil: "A redução do horário e público imposta pelo Governo Estadual aos centros comerciais gera um desequilíbrio contratual que muitas vezes leva ao fechamento das lojas instaladas nos shopping centers".

Processo 1044587-15.2018.8.26.0114

Date Created

29/09/2020