



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1084978-54.2018.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Multa de 10%**
 Embargante: **Danielle Perez**
 Embargado: **Verparinvest S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vitor Frederico Kümpel**

Vistos.

DANIELLE PEREZ ajuizou EMBARGOS À EXECUÇÃO em face de **VERPARINVEST S/A**. Na inicial (fls. 01/17), sustentou que se trata de ação de execução de título extrajudicial, em que a Embargada alega ser credora de parcelas referentes ao “Contrato de Publicidade”, celebrado entre as partes em 24 de fevereiro de 2017, por meio do qual a Embargada comprometeu-se a realizar determinadas intervenções publicitárias no empreendimento comercial de sua propriedade, o Jardim Pamplona Shopping Center. Sustentou que o contrato foi estabelecido com o propósito específico de divulgar a loja *Oui Oui*, operada pela Embargante no Jardim Pamplona Shopping Center, com base no “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial”, firmado entre as mesmas partes em 24 de fevereiro de 2017.

Discorreu que o contrato de locação estabelecia o prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, a findar, portanto, em 23 de fevereiro de 2022, sendo que a atividade comercial exercida pela Embargante era a comercialização de cosméticos. Sustentou que o acordo de publicidade, previsto para o prazo de 02 (dois) anos, foi estabelecido com base no pagamento do valor de R\$ 157.718,99 (cento e cinquenta e sete mil e setecentos e dezoito reais e noventa e nove centavos), que seria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

adimplido mediante o pagamento de sinal, no valor de R\$ 7.885,95 (sete mil e oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), além de outras 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 4.162,03 (quatro mil e cento e sessenta e dois reais e três centavos).

Apontou que a Embargada alega que a Embargante ficou-se inerte quanto ao pagamento das parcelas vencidas a partir de 07 de dezembro de 2017, de modo que acumulou um débito de R\$ 23.736,39 (vinte e três mil e setecentos e trinta e seis reais e trinta e nove centavos), e que posteriormente aditou a peça inicial da demanda executiva e, com base na cláusula H.2 do Contrato de Publicidade, demandou a cobrança de todos os valores em aberto previstos naquele instrumento. Narrou que a Embargante viu-se obrigada a devolver as chaves do espaço comercial alugado, por não conseguir arcar com as despesas relacionadas ao custo de ocupação do imóvel. Alegou que, após a rescisão do contrato de locação, a Embargante tentou negociar a rescisão do contrato de publicidade, vez que a Embargante jamais usufruiu de qualquer publicidade feita pela Embargada no Jardim Pamplona Shopping Center.

Apontou que adimpliu o valor da entrada, bem como 04 (quatro) das 36 (trinta e seis) parcelas previstas no Contrato de Publicidade, totalizando o valor de R\$ 24.534,07 (vinte e quatro mil e quinhentos e trinta e quatro reais e sete centavos), mesmo sem nunca ter usufruído de qualquer *marketing* a favor de sua marca. Defendeu que a Embargada jamais informou os parâmetros a serem seguidos para a produção do material publicitário. Sustentou, subsidiariamente, que, caso se entenda que a Embargante deve pagar algum valor à Embargada, a cláusula H.2 do referido instrumento deverá ser declarada nula por abusividade. Requereu a concessão dos benefícios da justiça gratuita. Requereu a procedência dos embargos, para reconhecer a inexigibilidade das quantias demandadas com base na exceção de contrato não cumprido ou, subsidiariamente, o arbitramento de multa pela rescisão do contrato de publicidade. Juntou documentos (fls. 18/132).

Às fls. 169/170, decisão que indeferiu o pedido de justiça gratuita.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Às fls. 175/181, provimento ao agravo de instrumento interposto pela Embargante, para conceder a gratuidade da justiça à agravante.

A Embargada apresentou impugnação aos embargos (fls. 188/196). Defendeu que a Embargante assinou o contrato de publicidade, sem sequer arguir qualquer abusividade das cláusulas ali constantes, e que, por isso, não há qualquer cabimento para as alegações feitas pela Embargante. Apontou que cabe à Embargante comprovar a não realização da publicidade, bem como comprovar que realizou o envio de material para análise da Embargada, conforme estipulado. Alegou que, além do não pagamento das quantias devidas, outra obrigação contratual, o envio do material de publicidade para análise, também não fora cumprida. Requereu a improcedência dos presentes embargos.

Manifestação sobre a impugnação às fls. 201/205.

Instadas a especificarem provas (fl. 197), a Embargada requereu o pronto julgamento do feito (fls. 199/200), enquanto a Embargante requereu a produção de prova oral (fls. 206/207).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Às fls. 206/207, a Embargante requereu a produção de prova oral. Todavia, o Código de Processo Civil adota o sistema do livre convencimento motivado, por meio do qual fica a cargo do Julgador decidir pela necessidade ou não de se realizarem atos durante a fase instrutória, bem como escolher os meios de prova pertinentes para o deslinde da controvérsia, pois, se as provas que já constam dos autos forem consideradas suficientes para fundamentar sua convicção, a produção de outras implicaria a prática de atos desnecessários, como o pleito de produção de perícia.

Em outras palavras, cumpre ao juiz, destinatário final da prova, nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, determinar as provas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias. Na presente hipótese, foi realizada prova documental apta a formar a convicção do Juízo.

Nesse sentido, as provas produzidas são suficientes, sendo desnecessária a produção de prova oral. Nesse sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – ACIDENTE DE TRÂNSITO – Insurgência contra a decisão que indeferiu o desentranhamento de documentos juntados pela autora em réplica – Juntada extemporânea de documentos admitida pela jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que mitiga a regra contida no art. 434 do Código de Processo Civil, desde que estes estejam relacionados a aspectos já abordados nos autos e não haja má-fé – Ausência de prejuízo à defesa do réu, tendo em vista a oportunidade de se manifestar sobre eles, bem como de violação ao princípio do contraditório – Documentos, ademais, que não se revelam, na hipótese vertente, indispensáveis á propositura da ação – Negado provimento.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2052814-91.2019.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Junqueirópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 15/04/2019; Data de Registro: 15/04/2019)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Pois bem.

DO MÉRITO

Cuidam-se de embargos à execução, oferecidos por **DANIELLE PEREZ** em ação de execução nº 1047033-33.2018.8.26.0100, fundada em título executivo extrajudicial, visando ao recebimento da quantia de R\$ 137.107,64 (cento e trinta e sete mil e cento e sete reais e sessenta e quatro centavos).

Os embargos são parcialmente procedentes.

Incontroversa a existência de relação comercial entre as partes.

A Embargante alega que adimpliu o valor da entrada, bem como 04 (quatro) das 36 (trinta e seis) parcelas previstas no Contrato de Publicidade, mesmo sem nunca ter usufruído de qualquer *marketing* a favor de sua marca, e que a Embargada jamais informou os parâmetros a serem seguidos para a produção do material publicitário. Alega, subsidiariamente, abusividade da cláusula H.2 do contrato firmado.

A Embargada, por sua vez, que a Embargante anuiu com todas as obrigações presentes no contrato, não havendo que se falar em abusividade, bem como que cabe à Embargante comprovar a não realização da publicidade, bem como comprovar que realizou o envio do material para análise da Embargada.

O que se observa, no caso em tela, é que o Contrato de Publicidade firmado entre as partes previa expressamente a responsabilidade da Embargante no que diz respeito à entrega dos materiais para análise, bem como para a instalação dos materiais publicitários nos locais determinados. A Cláusula Primeira do Contrato de Publicidade (fls. 46/50 dos autos da execução) prevê: *“Parágrafo Terceiro: O layout das Mídias deverá ser submetido à aprovação prévia da VERPARINVEST ou ADMINISTRADOR DO CENTRO COMERCIAL, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência à sua instalação, ficando proibida a exibição de materiais com conteúdo*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

impróprio ou imoral, além do fato de não poder conter propaganda enganosa, conteúdo que prejudique o consumidor ou contrário à legislação, sendo a ANUNCIANTE exclusivamente responsável pelos materiais que veicular, respondendo perante a VERPARINVEST e/ou terceiros por eventuais perdas e danos daí decorrentes.”

Ainda: “*Parágrafo Quarto: A não apresentação dos materiais no prazo acima mencionado implicará na não exibição do material publicitário, sem prejuízo do pagamento da remuneração correspondente.*”; e “*Parágrafo Sexto: A ANUNCIANTE deverá providenciar a instalação dos materiais publicitários dentro dos horários indicados pela VERPARINVEST ou pela ADMINISTRAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL, sempre sem prejudicar o funcionamento da loja e acesso de seus usuários/clientes.*”.

A Embargante não trouxe aos autos nenhuma prova a fim de corroborar a tese de exceção de contrato não cumprido, nos termos do artigo 476 do Código Civil: “*Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.*”. Tem-se que a Embargante não comprovou o adimplemento de nenhuma de suas obrigações; em sua defesa, a empresa Embargante alega que em momento algum os representantes da exequente informaram os parâmetros necessários para as inserções previstas naquele instrumento, entretanto, conforme fundamentação *supra*, a obrigação de enviar o material para análise da empresa Embargada era da Embargante.

Contudo, observa-se que o valor cobrado na ação de execução está baseado na Cláusula H.2 do contrato: “*Considerando que, neste ato, a LOCADORA ora CONTRATADA está reservando essas áreas de merchandising para a LOCATÁRIA CONTRANTE; Considerando a grande procura desses espaços nos 2 (dois) primeiros anos de empreendimento; Considerando que é relevante e fundamental que os LOCATÁRIOS invistam na divulgação de suas marcas no empreendimento; Considerando por fim que o valor contratado, nesse momento de celebração do contrato de locação, está abaixo do valor de mercado dessas divulgações justamente como incentivo do LOCADOR à LOCATÁRIA, fica certo e estabelecido entre as partes que a não utilização dos espaços*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

e/ou a não realização das ações de merchandising ora contratadas por qualquer razão imputável à LOCATÁRIA não determinará a devolução de quaisquer quantias pagas, bem como não isenta a LOCATÁRIA dos pagamentos das parcelas vincendas que terão vencimento antecipado independente de qualquer notificação bem como serão integralmente exigíveis de pleno direito caso o contrato seja rescindido antes do seu termo final.” (fl. 65), sendo que tal valor, trazido pela Embargada nos autos da execução, alcança a monta de R\$ 137.107,64 (cento e trinta e sete mil e cento e sete reais e sessenta e quatro centavos), quantia em desconformidade com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Assim, tem-se a patente abusividade da referida cláusula.

Observa-se, como alegado pela própria Embargada, que a Embargante realizou o pagamento do valor relativo ao sinal, bem como o pagamento de 04 (quatro) das 36 (trinta e seis) parcelas previstas no contrato, totalizando o importe de R\$ 24.534,07 (vinte e quatro mil e quinhentos e trinta e quatro reais e sete centavos) (fls. 127/132). A Embargada, nos autos da execução, aduz que a Embargante ficou-se inerte quanto ao pagamento das parcelas vencidas a partir de 07 de dezembro de 2017, sendo que, em 21 de maio de 2018, a Embargante devolveu as chaves do espaço comercial alugado à empresa Embargada, conforme faz prova pelo recibo de devolução de chaves (fl. 126).

Portanto, a fim de evitar o enriquecimento ilícito de qualquer das partes, torna-se satisfatória a obrigação da Embargante de realizar o pagamento das parcelas contratuais desde o incontroverso inadimplemento, 07 de dezembro de 2017, até a efetiva desocupação da loja, momento no qual, por óbvio, não seria possível a prestação dos serviços de publicidade da loja pertencente à Embargante.

Observa-se que a multa prevista na cláusula H.2 do Contrato de Publicidade possui caráter dúplice, tanto de quitação dos serviços de publicidade, quanto de multa por inadimplemento. Nesse sentido, cumpre observar o teor do artigo 413 do Código Civil: “Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

negócio.”.

Tribunal de Justiça:

Nesse sentido, eis o entendimento deste E.

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de resolução com imputação de culpa à alienante, caracterizada por erro na avaliação do bem e cobrança suplementar de valores para obtenção de financiamento. Inadimplemento caracterizado. Restituição integral dos valores pagos, afastada retenção. Dano moral. Não caracterização. Indenização de honorários contratuais. Inadmissibilidade. Entendimento do STJ. Inversão de cláusula penal. Admissibilidade (Tema 971 do STJ). Redução equitativa do valor na forma do art. 413 do Código Civil. Previsão original do contrato que destoa do entendimento jurisprudencial a respeito da resolução por culpa do adquirente, o que não pode levar à aplicação invertida de percentual excessivo. Redução da multa a 8% sobre o valor a ser restituído e não sobre o valor do contrato, como originalmente previsto na hipótese de resolução por culpa do adquirente. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível
 1003244-47.2014.8.26.0286; Relator (a): Enéas
 Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de
 Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do Julgamento: 10/10/2019; Data de Registro:
 10/10/2019)

*LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa afastada. Prova exclusivamente documental. Julgamento antecipado da lide. Possibilidade. Inaplicabilidade do CDC. Previsão contratual de renúncia ao direito de revisão dos locativos. Possibilidade. Não configurada onerosidade excessiva decorrente da superveniência de um evento imprevisível, alterador da base econômica objetiva do contrato. Multa contratual compensatória. Réus que apontam abusividade em cláusula contratual que impõe indenização com base na remuneração mensal vigente ao tempo da rescisão até a data do termo final do pacto firmado pelo período de dez anos. Contrato de locação não residencial atípico, com contornos da modalidade built to suit. Construção do prédio para atender às necessidades dos locatários. **Redução da cláusula penal. Possibilidade. Valor que se mostra excessivo. Autora que continua proprietária do imóvel e que firmou contrato locação com outra empresa logo após a desocupação do imóvel pelos locatários. Cláusula penal que deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se o montante da***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

penalidade for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. Inteligência do art. 413 do Código Civil. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

(TJSP; Apelação Cível 1002019-57.2016.8.26.0274; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itápolis - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/09/2019; Data de Registro: 27/09/2019)

Assim sendo, de rigor a redução da multa estipulada na cláusula H.2 do Contrato de Publicidade, haja vista que tal cláusula estipula multa penal em quantia correspondente a toda a obrigação contratada, e tendo em vista que os serviços de publicidade não foram efetivamente prestados, além de que houve rescisão do contrato de locação, tendo a Embargante devolvido as chaves do estabelecimento comercial à Embargada em maio de 2018.

Nesse sentido, obedecendo-se aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, o arbitramento da multa penal em 10% (dez por cento) do valor total das parcelas vincendas a partir de maio de 2018, atualizadas desde a efetiva desocupação do estabelecimento, torna-se ajuizado, a fim de ressarcir a Embargada por eventuais prejuízos sofridos pela empresa.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os presentes EMBARGOS À EXECUÇÃO que **DANIELLE PEREZ** ajuizou em face de **VERPARINVEST S/A**, para declarar devido o pagamento das parcelas contratuais desde o incontroverso inadimplemento da Embargante, em 07 de dezembro de 2017, até a desocupação da loja, em 21 de maio de 2018, bem como para estipular a multa penal no valor de 10% (dez por cento) do valor total das parcelas vincendas a partir de maio de 2018, atualizadas desde a efetiva desocupação do estabelecimento comercial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Diante da preponderante sucumbência, condeno a Embargada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que ora arbitro em 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação, com base no artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.

Extingo o feito, nos termos do inciso I, do artigo 487, do Código de Processo Civil.

Prossiga-se com a execução, trasladando-se cópia desta sentença aos autos principais.

P.R.I.C.

São Paulo, 21 de outubro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**