


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**
**7ª VARA CÍVEL**

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203 - Santo Amaro

CEP: 04717-000 - São Paulo - SP

Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0019583-14.2013.8.26.0002**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**  
 Requerente: [REDACTED]  
 Requerido: **Transamérica Expo Center Ltda**

 Juiz de Direito: Dr. **Alexandre David Malfatti**
**Vistos.**

Consta da **petição inicial**, em resumo, que, em 12.7.2012, as partes celebraram um "contrato de permissão de uso de imóvel e infraestrutura" consistente na locação de um espaço disponibilizado pela ré em favor da autora, no evento denominado [REDACTED] (entre 24.8.2013 e 01.12.2013). As partes ajustaram a locação pelo valor de R\$ 790.600,16, mediante pagamento em 14 parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 56.471,44. Porém, após pagara as 04 primeiras parcelas, em 10.10.2012, a autora comunicou a autora sua intenção de não mais se utilizar do espaço, rescindindo o contrato existente. Logo no dia seguinte, em 11,10,2012, a ré concordou com a rescisão do contrato.

Ainda segundo a autora, em 08.2.2013, a ré notificou-lhe sobre a existência de um débito de R\$ 154.113,26 correspondente a parcelas vencidas entre novembro de 2012 e janeiro de 2013. Em contranotificação do dia 06.3.2013, a autora reafirmou a rescisão do contrato. E numa outra notificação agora do dia 11.3.2013, a ré comunicou a pretensão de receber a multa prevista no item "5.3" do contrato e equivalente a 100% do preço. Após invocar o princípio da razoabilidade e o artigo 413 do Código Civil, qualificando como abusiva a multa naquele patamar, a autora deduziu os seguintes pedidos: (a) declaração de nulidade da cláusula penal ou, sucessivamente, a redução do seu valor para quantia razoável e (b) declaração de inexigibilidade dos valores cobrados pela ré, impedindo-se a anotação do nome da autora em bancos de dados de proteção ao crédito (SPC e SERASA) e o protesto de títulos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203 - Santo Amaro  
CEP: 04717-000 - São Paulo - SP  
Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

Houve deferimento de medida cautelar para impedir a inscrição do nome da autora nos bancos de dados de proteção ao crédito e o protesto de títulos (fls. 67/68).

A ré apresentou **contestação** (fls. 108/129). Como matéria preliminar, levantou a incompetência absoluta do Juízo, uma vez que a causa superava o valor equivalente a 500 salários mínimos, na forma do artigo 54, inciso I da Resolução nº 02/76 do TJSP (com redação dada pela Resolução nº 148/2011).

No mérito, a ré defendeu a validade do contrato ajustado entre as partes, notadamente na parte que inseriu a cláusula penal – item "5.3" do instrumento. A disposição contratual correspondia à multa compensatória pela rescisão. E o item "5.4.2" previa ainda a incidência de uma multa de 10% sobre o valor do contrato a título de perdas e danos. Por último, defendeu a regularidade da iniciativa de inscrição do nome da autora em bancos de dados de proteção ao crédito, diante da mora da mesma.

Houve réplica.

**É O BREVE RELATO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta imediato julgamento, dispensando-se a produção de outras provas, nos termos do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil.

**Rejeito a matéria preliminar.**

**Afasto a alegação de incompetência absoluta do Juízo.** A ação discute cláusula inserida em instrumento particular subscrito por duas testemunhas com liquidez e com natureza de título executivo extrajudicial (art. 585, II CPC). Importante salientar que a controvérsia gira em torno de uma obrigação pecuniária (multa compensatória) que integra o aludido contrato – título executivo. Incide, por isso, a exceção prevista no artigo 52, inciso II, letra "b" da Resolução nº 02/76 do TJSP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
 7ª VARA CÍVEL  
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203 - Santo Amaro  
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP  
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

### **Passo a apreciar o mérito.**

Inicialmente, observo que restaram incontroversos os seguintes fatos: (i) as partes celebraram um "contrato de permissão de uso de imóvel e infraestrutura" em 12.7.2012 (fls. 31/42) e (ii) concordância e conhecimento em 11.10.2012 da rescisão do contrato, mas com insistência da ré no recebimento do valor integral do contrato (fls. 43).

Sendo assim, a análise de mérito limita-se à interpretação do contrato, em especial na parte relativa aos efeitos da rescisão do contrato e sanção aplicável à autora.

#### **Dispõe o item "5.3.1" do contrato, *in verbis*:**

*"A PERMISSIONÁRIA está ciente e concorda com o pagamento integral do valor do Contrato, a título de multa indenizatória, haja vista que eventual solicitação de cancelamento do Evento, independente do prazo de comunicação, acarretará prejuízos de difícil recuperação à TRANSAMÉRICA."*

#### **Dispõe o item "5.4.2." do contrato, *in verbis*:**

*"O não pagamento, pela PERMISSIONÁRIA, dos valores ajustados, com atrasos superiores a 30 (trinta) dias contados das datas aprazadas ou o não pagamento de 2 (duas) parcelas consecutivas, ou, ainda, a não entrega dos cheques em penhor supra mencionados poderá acarretar, a critério da "TRANSAMÉRICA", a rescisão motivada do contrato, independente de qualquer aviso ou notificação judicial/extrajudicial, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, desde já fixadas em 10% (dez por cento) do valor integral do contrato, de acordo com o previsto no artigo 475 do Código Civil."*

As disposições do contrato devem ser interpretadas à luz dos princípios da boa-fé e função social dos contratos – artigos 421 e 422 do Código Civil. Nesta linha, deve ser verificada a adequação da pretensão da ré, mormente porque sua defesa sustentou o direito de crédito composto pelo preço integral como um primeira multa seguida de uma segunda multa – itens "5.3" e "5.4" do contrato.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203 - Santo Amaro  
CEP: 04717-000 - São Paulo - SP

Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

A solução da controvérsia passa pela análise de fatos e elementos relevantes.

Primeiro, a autora comunicou a ré sobre a rescisão do contrato em 11.10.2012, ou seja com mais de dez meses de antecedência do evento. Havia um lapso de tempo suficiente para a colocação do espaço para nova negociação com uma outra empresa interessada. Não houve justificativa plausível para que o espaço tenha ficado comprometido até agosto de 2013 – aliás, não houve informação segura de que o mesmo espaço não tenha sido locado para outra empresa naquele período.

Segundo, a ré constitui sociedade voltada justamente para aquele tipo de negócio: cessão de espaços no local denominado "TRANSAMÉRICA EXPO CENTER". A infraestrutura do local estava montada e era destinada ao recebimento de eventos. Novamente, a ré não trouxe para os autos informações de investimentos adicionais que se fizeram necessários em função do contrato assinado com a autora e já realizados nos seus quatro primeiros meses de vigência – quando se deu o seu conhecimento da rescisão do contrato.

E terceiro, havia uma previsão do contrato para uma multa compensatória de 10% (dez) por cento para a rescisão do contrato motivada pelo inadimplemento da obrigação de pagamento pela permissionária. Isto é, operada a rescisão naquela modalidade (falta de pagamento), a ré admitia perdas e danos correspondentes ao patamar de 10% do valor do contrato.

Efetivamente, sem elementos de quantificação de um prejuízo maior, pelo curto período de vigência do contrato e pela possibilidade plena de a ré locar o espaço para terceiros interessados devido ao largo tempo de antecedência, não se revela razoável a imposição de pagamento integral do preço previsto no contrato.

Além disso, equivocou-se a ré na interpretação do contrato e da lei. Não havia espaço para uma dupla e simultânea incidência de multas compensatórias. Na verdade, o contrato admitiu que a multa compensatória para perdas e danos alcançava 10% do valor integral do preço na hipótese de rescisão culposa (item "5.4.2") e sem aplicação cumulativa para a hipótese de rescisão imotivada (item "5.3.1"). Essa disposição para a falta de pagamento deve ser aplicada para a hipótese de rescisão imotivada, principalmente por conta das circunstâncias apontadas. Não me parece justo e razoável que as perdas e danos para uma situação sejam maiores do que para outra.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203 - Santo Amaro  
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP  
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

Entendo que, na hipótese sob julgamento, a partir dos princípios da função social (notadamente uma função econômica) e da boa-fé, poderia ser reduzida a multa compensatória do item "5.3.1" para o mesmo patamar do item "5.4.2" numa incidência única. Contudo, a própria autora em sua petição inicial concordou com a fixação do valor da multa no mesmo valor das quatro primeiras parcelas já desembolsadas, o que também atendia o princípio da razoabilidade. A redução é feita pela aplicação do artigo 413 do Código Civil.

**Concluindo-se, entendo que, diante da rescisão contratual, a multa compensatória em favor da ré deve se limitar a 10% (dez por cento) do valor total do contrato: R\$ 225.714,28 (duzentos e vinte e cinco mil setecentos e quatorze reais e vinte e oito centavos).**

#### **DISPOSITIVO.**

**Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação promovida por [REDACTED] em face da TRANSAMÉRICA EXPO CENTER LTDA, nos seguintes termos:**

***(i) para diante da rescisão contratual, reduzir a multa compensatória em favor da ré ao valor já pago pela autora: R\$ 225.714,28 (duzentos e vinte e cinco mil setecentos e quatorze reais e vinte e oito centavos).***

***(ii) declarar inexigíveis os valores excedentes àquele patamar de multa. Outros valores não poderão ser cobrados.***

***(iii) impedir a inscrição do nome da autora nos bancos de dados de proteção ao crédito (SPC e SERASA), ratificando-se a tutela de urgência.***

Considerando-se a sucumbência, a ré ainda arcará com o pagamento das custas judiciais, despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados, para a fase de conhecimento, em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) – que devem ser acrescidos exclusivamente de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP), a partir da presente data.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203 - Santo Amaro

CEP: 04717-000 - São Paulo - SP

Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

A base de cálculo da taxa judiciária na fase recursal: valor da causa sem acréscimos. Levou-se em conta o valor do contrato, até porque a própria ré sustentou na defesa ser esse o seu crédito – aqui, localizava-se o conteúdo econômico da demanda.

P.R.I.

São Paulo, 13 de junho de 2013.

ALEXANDRE DAVID MALFATTI

Juiz de Direito  
(assinatura digital)

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

**CERTIDÃO – PUBLICAÇÃO**

**Certifico e dou fé que a decisão ou sentença  
anterior foi enviada ao D.J.E. Disponibilização em \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 2013.**

Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima  
mencionado.

Custas de preparo: R\$ \_\_\_\_\_.

Taxa de porte e remessa: R\$ \_\_\_\_\_.

**Eu, ..... escr. , digitei e subscrevo.**