

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1019248-61.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Protesto - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Masters Reestruturação Empresarial Ltda.**
 Requerido: **Hq do Brasil Administração de Bens e Serviços Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Masters Reestruturação Empresarial Ltda. propôs a presente ação contra a ré HQ do Brasil Administração de Bens e Serviços Ltda., requerendo: a) liminar de sustação de protesto no valor de R\$ 6.153,06; b) o cancelamento definitivo do protesto; c) o arbitramento judicial da multa pelo rompimento contratual; c) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais a ser arbitrado pelo juízo.

Decisão de folhas 74 deferiu a liminar ante a caução oferecida, suspendendo os efeitos do protesto.

A ré, em contestação de folhas 103/115, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que a autora prestou caução em valor inferior a 3 (três) alugueres, no valor de R\$ 5.670,00, correspondente a 2,1 alugueres, pagos em duas parcelas de R\$ 4.251,45; b) que em plena vigência do contrato a autora promoveu a rescisão antecipada unilateral e imotivada do contrato; c) que não houve por parte da ré qualquer resistência à rescisão do contrato, porém necessário o cumprimento da cláusula 24 do contrato, que determina que, caso a contratante requerente rescinda o contrato antes do término deverá pagar à contratada requerida o valor mínimo de 3 (três) meses; d) que o artigo 4º da Lei do Inquilinato prevê a cominação de multa compensatória ante a rescisão antecipada unilateral e imotivada do contrato de locação; e) que, além da multa, a autora não pagou os valores referentes às custas de readaptação da sala utilizada, incluindo pintura e higienização, a fim de entregar o imóvel no estado em que foi recebido; f) que a caução de R\$ 5.670,00 não foi suficiente para o pagamento da multa e dos valores da readaptação do imóvel,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

razão pela qual emitiu o boleto no valor devido, encaminhado a protesto ante o inadimplemento; g) que não há danos morais a serem indenizados, porquanto a ré agiu no exercício regular de direito de cobrança.

Réplica de folhas 166/172, repetida às folhas 173/179.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

Aduz a autora que celebrou com a ré um contrato de sublocação de sala comercial com vigência de 13 de novembro de 2014 a 30 de novembro de 2015, pelo valor mensal de R\$ 5.108,00. Não obstante, tornou-se inviável a manutenção da sala comercial, razão pela qual em 10 de junho de 2015 notificou a ré acerca da desocupação e consequente término do contato até 30 de julho de 2015, desocupando-o, todavia, em 31 de agosto de 2015, com o aluguel devidamente pago, três meses antes do término da vigência contratual, que se encerraria em dezembro de 2015. Entretanto, a ré vem ilegalmente efetuando a cobrança dos aluguéis, sob o pretexto de que não cabe a rescisão do contrato antes do prazo previsto, tendo protestado o título no valor de R\$ 6.153,06. Assim, além de cobrar ilegalmente os aluguéis, a ré ainda reteve o valor do depósito caução no valor de R\$ 5.700,00, que também deve ser liberado. Pretende, assim, o cancelamento do protesto, o arbitramento judicial da multa pelo rompimento contratual e a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais a ser arbitrado pelo juízo.

O contrato de locação celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 46/65.

A cláusula 24 do contrato prevê que o contratante poderá rescindir o contrato imediatamente mediante notificação, devendo pagar a tarifa padrão pelo período remanescente do contrato caso não tenha terminado ou (se maior) por um período adicional



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de três meses e indenizar o contratado por quaisquer custos e perdas incorridas como resultado do término.

Assim, o contrato prevê a multa compensatória em valor equivalente a três alugueres. Dessa maneira, não assiste razão à autora ao afirmar que a multa compensatória não foi prevista contratualmente.

Nesse diapasão, dispõe o artigo 4º da Lei 8.245:

"Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada".

E o valor equivalente a 3 (três) aluguéis não se demonstra excessivo, sendo o valor usualmente utilizado em contratos de locação, aplicando-se ao caso o princípio *pacta sunt servanda*.

Nesse sentido:

Locação de imóveis. Shopping Center. Embargos à execução. Agravo retido conhecido e improvido. Justiça Gratuita. Pessoa jurídica. Indeferimento pelo magistrado de 1º grau. Correção da medida. Benefício que, via de regra, só se concede às pessoas físicas, não estendido às pessoas jurídicas. Pedido formulado por pessoa jurídica que deve ser instruído com provas cabais de que não possui condições econômicas de suportar os encargos do processo. Existência de fundadas razões para o indeferimento do pleito. Benefício legal que não pode ser transformado em isenção geral e irrestrita ao recolhimento das custas e despesas processuais. Inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido. Embargada que não descumpriu com o contrato. Diminuição do faturamento da loja da embargante não é de responsabilidade da embargada. O sucesso do empreendimento comercial não pode ser atribuído à administradora do empreendimento, uma vez que os riscos do negócio são inerentes à atividade empresarial do lojista. Desequilíbrio contratual não verificado. **Multa contratual aplicável.** Montante de 10 (dez) aluguéis que é excessivo e desproporcional. Possibilidade de redução, nos termos do art. 413, CC. **Quantum que deve ser reduzido para três aluguéis, conforme**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

precedente desta Câmara. Valores cobrados a título de rateio que se referem às despesas de condomínio, seguro e IPTU, que são previstas contratualmente. Cobrança do Fundo de Promoção que foi realizada corretamente. Aluguel em dobro no mês de dezembro (13º aluguel) que é permitido pelo contrato. Sucumbência recíproca bem fixada. Embargante que reduziu o valor da execução em aproximadamente R\$ 20.000,00. Agravo retido improvido. Apelo da embargada improvido e recurso adesivo da embargante também improvido (Apelação 1023692-86.2014.8.26.0562 Relator(a): Ruy Coppola; Comarca: Santos; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/06/2016; Data de registro: 23/06/2016)

Ação de cobrança. Locação de bem móvel. Cláusula penal. Redução determinada em face da abusividade do valor estipulado no contrato. Art. 413 do CC. **Reajuste da multa para três vezes o valor do aluguel vigente, por se tratar da praxe em contratos desta natureza.** Necessidade de redução proporcional ao período de cumprimento do contrato, nos termos do art. 4º, caput, da Lei 8.245/91. Manutenção do valor arbitrado pelo juízo de primeiro grau, sob pena de reformatio in pejus. Recurso improvido (Apelação 0122230-55.2011.8.26.0100 Relator(a): Hamid Bdine; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/02/2015; Data de registro: 23/02/2015).

Dessa maneira, havendo previsão contratual da multa convencional, de rigor a improcedência do pedido de arbitramento da multa contratual.

Considerando que o valor do aluguel mensal ajustado era de R\$ 5.108,00, o valor relativo a três alugueres corresponde à quantia de R\$ 15.324,00. Subtraindo-se o valor dado em caução no início do contrato pela autora, no montante de R\$ 5.700,00, resta ainda um saldo credor à ré no montante de R\$ 9.624,00, razão pela qual não há qualquer ilegalidade no apontamento do nome da autora junto ao cartório de protesto no valor de R\$ 6.153,06, tendo a ré agido no exercício regular de direito.

Em consequência, não há falar-se cancelamento do protesto e tampouco em indenização por danos morais.

Diante do exposto, rejeito os pedidos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de outubro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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