



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013252-14.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**  
 Requerente: **Bookpartners Brasil Editora e Distribuidora de Livros Ltda**  
 Requerido: **Condomínio Civil do Shopping Iguatemi São Carlos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

**Vistos.**

**Bookpartners Brasil Editora e Distribuidora de Livros Ltda** ajuizou ação pelo procedimento comum com pedido de declaração de nulidade de cláusula contratual e consignação em pagamento contra **Condomínio Civil do Shopping Iguatemi São Carlos** alegando, em síntese, ter firmado contrato de locação de espaço em *shopping center* com o réu (loja 03, piso térreo, situado no *Shopping Center Iguatemi São Carlos*) pelo aluguel mínimo mensal de R\$ 12.760,70 pelo prazo de cinco anos, com início em 01/07/2015 e término em 30/06/2020. Em meados de setembro de 2017, devido à inviabilidade econômico-financeira do negócio, a autora decidiu resilir o contrato de locação, com base no artigo 4º da Lei nº 8.245/1991. O réu, então, pretendeu cobrar o valor de R\$ 293.301,72, equivalente a 80% do valor dos aluguéis mensais vigentes a título de multa compensatória conforme previsão do item 92, parágrafo primeiro, das normas gerais do contrato. Ao denunciar a locação, a autora ofertou o valor equivalente a três aluguéis e na proporção do tempo restante para conclusão do contrato a título de pagamento desta multa, o que não foi aceito pelo réu. O espaço foi entregue em 30/11/2017, deixando-se a discussão do valor da pena pecuniária para momento futuro, uma vez que o réu alegou que o cobraria em juízo. O valor postulado é desproporcional e viola a disposição dos artigos 4º, da Lei nº 8.245/1991 e 413, do Código Civil, além dos princípios da função social do contrato e da propriedade, sendo manifestamente onerosa. Por isso, a autora ajuizou a presente demanda, a fim de que seja declarada a abusividade e consequente invalidade da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

cláusula 92, *caput* e parágrafo primeiro, das Normas Gerais do contrato, fixando-se a multa em R\$ 19.779,09 equivalente à proporção entre três meses de aluguel e o tempo restante para conclusão do contrato, cujo valor pugnou pelo depósito nos autos a título de consignação, com posterior declaração de efeito liberatório em razão do pagamento. Juntou documentos.

A tutela provisória foi deferida em parte.

O réu foi citado e apresentou contestação. Alegou, em preliminar, a inépcia da petição inicial. No mérito, alegou a falta de pressuposto material para o ajuizamento de ação consignatória, uma vez que o valor cobrado tem base no contrato celebrado entre as partes. Sobre a multa compensatória, alegou que ela está prevista no acordo de vontades celebrado de forma livre entre as partes, cujo embasamento legal decorre da interpretação dos artigos 4º, com a redação dada pela Lei nº 12.744/2012 e 54-A, § 2º, ambos da Lei nº 8.245/1991. Por isso, encontrando-se referido valor dentro dos parâmetros legais, não há que se falar em abusividade. Aduziu ser descabida a pretensão da autora em pagar apenas R\$ 19.779,09 a este título, pois sequer corresponde ao equivalente a três meses de aluguel. Requereu a improcedência.

A autora apresentou réplica.

Sobreveio informação sobre o julgamento do agravo de instrumento interposto pela autora.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

A petição inicial não é inepta.

Pelo exame de seu teor é possível depreender, com exatidão, o objetivo da parte autora com a presente demanda, qual seja, a declaração de nulidade da cláusula contratual que prevê o pagamento de multa em virtude da rescisão antecipada da locação de espaço em *shopping center*, na espécie, no valor equivalente a 80% dos alugueres



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

vincendos e com base no último valor devido à época da rescisão por parte do locatário (item 92 das normas gerais), além do pleito de redução desta penalidade e consignação do valor apontado como correto, o que de certa forma decorre do pleito principal, de modo que fica rejeitada a preliminar.

No mérito, o pedido procede em parte.

Não se aplica ao caso dos autos a disposição do artigo 54-A, § 2º, da Lei nº 8.245/1991, porque este dispositivo trata das denominadas locações *built to suit*, hipótese diversa do contrato celebrado entre as partes, que trata de locação de espaço comercial em *shopping center*.

O artigo 54, *caput*, da Lei nº 8.245/1991, dispõe que: *Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.*

É certo que, lido de forma literal, o dispositivo parece indicar que em contratos firmados entre locatários e empreendedores de *shopping centers*, prevaleceriam as condições livremente acordadas, sem prejuízo da adoção dos procedimentos previstos na lei de regência.

Entretanto, é caso de se anotar que a possibilidade de se estipularem livremente cláusulas contratuais nos contratos de locação não faculta a inserção no ajuste de cláusulas abusivas, que contrariem preceitos de ordem pública ou que desvirtuem a própria natureza da relação.

Colhe-se da doutrina de **Arnaldo Rizzardo** a seguinte lição a respeito do contrato em exame: *Admite-se a liberdade no que não dispuser especificamente em contrário a lei. Na órbita da liberdade, inserem-se as convenções sobre a variação do aluguel, a participação nas decorrências da responsabilidade civil, a mudança de ramo no comércio, o respeito às convenções condominiais e regulamentos, a extinção do contrato e as causas de extinção. Todavia, em existindo normas expressas para atingir um direito, impossível olvidá-las, porquanto se apresentam como o único meio de alcançar o direito.* (Contratos, 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011 p. 486).

A cláusula penal compensatória pactuada para incidir em caso de rescisão


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

antecipada do contrato não está, logicamente, incluída dentre as disposições contratuais que gozam de ampla liberdade nos contratos de locação de espaço em *shopping center*, principalmente porque esse tipo de cominação é preceito de ordem pública, existindo expressa previsão normativa de que 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 negócio* (Código Civil, art. 413).

Ao dispor que o juiz deve reduzir equitativamente a penalidade, o legislador explicitou que a norma é de natureza cogente, ou seja, de ordem pública, e que os contratantes não podem afastá-la por ato consensual. As penalidades desta natureza devem, sempre, ser aplicadas segundo parâmetros equitativos, prestigiando a razoabilidade e a proporcionalidade da multa de acordo com a natureza e a finalidade do negócio, conforme a letra expressa da lei.

Não se pode esquecer que, segundo a regra exposta no artigo 421 do Código Civil, a liberdade contratual deve ser exercida em razão e nos limites da sua função social, atenuando-se a vontade das partes pela conjugação de princípios de ordem pública, tal como é a norma emergente do artigo 413 antes mencionado, normas destinadas a tutelar e sopesar tanto o interesse econômico envolvido quanto as consequências externas advindas da celebração do negócio.

Neste contexto, a disposição contratual questionada pela autora, na forma como lançada (fl. 62), concede ao locador, por todo o tempo de vigência da locação ainda restante, um valor equivalente a 80% dos alugueres que receberia se o locatário estivesse ocupando o imóvel, sem, contudo, que o inquilino tenha uso e fruição do bem. Este valor supera, obviamente, a função de prefixação de perdas e danos exercida pela cláusula penal, pois a rescisão antecipada do contrato não impede que o locador obtenha lucro com a locação do espaço a terceiro ou com o próprio uso do imóvel de acordo com seu interesse econômico, sendo desproporcional a manutenção deste montante que muito se aproxima da entrega da prestação contratual devida pelo locatário em condições de cumprimento total do contrato.

Como a norma do artigo 413, do Código Civil, se traduz em cláusula geral à


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

disposição do juiz, não há fórmula expressamente determinada para se proceder à redução da cláusula penal excessiva, sendo de rigor a apreciação equitativa em conjunto com as regras ordinárias de experiência para que se possa chegar a um valor razoável que cumpra as funções da previsão contratual.

Em casos análogos ao presente, inclusive em contratos de locação em *shopping center*, a jurisprudência tem adotado o valor equivalente a três alugueres devidos à época da rescisão, reduzindo-se o montante proporcionalmente pelo tempo que restava para cumprimento do contrato.

Veja-se: *CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. AÇÃO CONSIGNATÓRIA. Rescisão antecipada pelo locatário. Multa no valor correspondente a quinze aluguéis mensais. Abusividade. Redução para o valor correspondente a três meses do valor locativo vigente, apurado pelo período remanescente do contrato. Possibilidade. Art. 4º da Lei nº 8.245/91 e art. 413 do CC aplicáveis à espécie. Manutenção da sentença. RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO.* (TJSP; Apelação 1007100-69.2015.8.26.0161; Rel. Des. **Berenice Marcondes Cesar**; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; j. 12/06/2018).

*Apelação – Locação não residencial – Espaço em shopping center – Rescisão antecipada do contrato – Multa contratual que prevê o pagamento de dez aluguéis, independentemente do tempo de cumprimento do contrato – Abusividade – Redução – Necessidade – Vedação legal à estipulação de cláusula penal com cominação manifestamente excessiva. A cláusula penal compensatória pactuada para incidir em caso de rescisão antecipada do contrato não está, logicamente, incluída dentre as disposições contratuais que gozam de ampla liberdade nos contratos de locação de espaço em shopping center, principalmente porque esse tipo de cominação é preceito de ordem pública, existindo expressa previsão normativa de que 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 negócio" (CC, art. 413). Ao dispor que o juiz deve reduzir equitativamente a penalidade, o Legislador explicitou que a norma é de natureza cogente e que os contratantes não podem afastá-la por ato consensual. Disposição contratual que concede*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*ao locador o valor equivalente a dez aluguéis mínimos, independentemente do tempo de contrato restante, sem que o inquilino esteja usando e fruindo do bem é manifestamente abusiva e ofende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Apelação desprovida.* (TJSP; Apelação 1025250-74.2017.8.26.0114; Rel. Des. **Lino Machado**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; j. 25/10/2017).

O cálculo elaborado pela autora (fl. 10) obedeceu a este raciocínio na medida em que foi considerado o valor equivalente e três alugueres devido à época da rescisão da avença, reduzindo-se em virtude do período que restava a cumprir do contrato (31 meses).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar a nulidade da cláusula 92 das normas gerais do contrato celebrado entre as partes, bem como para reduzir, em razão da abusividade, o valor da multa contratual devida pela autora ao réu para R\$ 19.779,09 (dezenove mil, setecentos e setenta e nove reais e nove centavos), reputando-a liberada da obrigação correspondente em razão do pagamento, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Como se trata de valor incontroverso, e diante da concordância de ambas as partes, independentemente do resultado desta demanda, **expeça-se mandado de levantamento**, a favor do réu (observando-se o requerimento de fl. 332), do valor depositado nestes autos (fl. 258).

Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com os critérios previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de setembro de 2018.

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