



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
5ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005757-74.2018.8.26.0309**
 Classe - Assunto: **Embargos à Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: [REDACTED]
 Embargado: [REDACTED]

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO EVANGELISTA DE MOURA**

Vistos.

Trata-se de EMBARGOS À EXECUÇÃO opostos por [REDACTED] contra [REDACTED], apontando excesso de execução fundado na abusividade de cláusulas contratuais.

Juntou documentos (p. 12-88).

Houve resposta (p. 168-190).

Infrutíferos os esforços conciliatórios diante da ausência injustificada do embargante à audiência (p. 215); aplicação da multa prevista no art. 334, §8º, do CPC (p. 228).

Retificado o valor da causa, na linha da determinação de p. 230, primeiro parágrafo, o embargante efetuou o recolhimento da diferença das respectivas custas (p. 235-238).

É a síntese do necessário.

1005757-74.2018.8.26.0309 - lauda 1

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
5ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Julgamento imediato de mérito autorizado, não havendo necessidade de dilação probatória, já que a controvérsia se restringe a questões de direito (**CPC, art. 929, II**).

Sustenta o embargante a nulidade de cláusulas contratuais (**XIX-4, 13.2 e 14.1**), responsáveis por acarretar excesso de execução no montante de R\$ 447.890,78 (**p. 2**).

Examinando o contrato celebrado entre as partes (**p. 17-24 e 25-46**), possível verificar que as cláusulas consideradas abusivas se referem a:

(a) **XIX-4: multa pecuniária** de 1/10 a 10 vezes o valor do aluguel, conforme a gravidade da falta cometida (**p. 42**);

(b) **13.2: multa diária** correspondente a 1/30 do valor do aluguel, na hipótese de não apresentação de carta de fiança locatícia (**p. 22**);

(c) **14.1: multa diária** de 1/30 do valor do aluguel, se não ocorrer a transferência de direitos do contrato celebrado por [REDACTED] e/ou [REDACTED] para a sociedade a ser constituída por eles, voltada ao ramo da alimentação (**p. 22**).

Importante assentar que o princípio do *pacta sunt servanda* é passível de relativização, máxime quando confrontado com a função social do contrato (CC, art. 421).

Não mais se concebe o contrato numa ótica puramente individualista, em que sobreleva apenas a satisfação de interesses pessoais dos contratantes. O Código Civil de 2002 incorporou à teoria contratual a função social do contrato, cujo principal escopo é amainar as desigualdades substanciais entre os contraentes.

Subjaz à noção de função social a necessidade de o contrato representar uma fonte de equilíbrio social; por isso, servirá a função social para limitar legitimamente a autonomia da vontade em situações em que essa vontade esteja em confronto com o interesse social.

1005757-74.2018.8.26.0309 - lauda 2

E haverá desatendimento da função social quando: (i) a prestação de uma das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
5ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

partes for exagerada ou desproporcional, extrapolando o risco normal do contrato; **(ii)** houver vantagem exagerada para uma das partes em detrimento da outra.

José Fernando Simão, citando julgado do **STJ**, preleciona:

"A cláusula penal, em que pese ser elemento oriundo de convenção entre os contratantes, sua fixação não fica ao total e ilimitado alvedrio deles, porquanto o atual Código Civil introduziu normas de ordem pública, imperativas e cogentes, que possuem o escopo de preservar o equilíbrio econômico financeiro da avença, afastando o excesso configurador de enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes. A redução da cláusula penal pelo magistrado deixou de traduzir uma faculdade restrita às hipóteses de cumprimento parcial da obrigação e passou a consubstanciar um poder/dever de coibir os excessos e os abusos que venham a colocar o devedor em situação de inferioridade desarrazoada" (Código Civil Comentado, editora Forense, p. 238).

Nesse contexto, aflora evidente a abusividade das cláusulas contratuais atacadas pelo embargante, aptas a produzir, em concreto, o enriquecimento sem causa da embargada, circunstância que não se coaduna, como se viu, com a função social do contrato.

De fato, as multas, somadas, atingem o montante de R\$ 447.890,78, valor manifestamente excessivo frente à obrigação principal atinente ao pagamento dos alugueres, cujo débito apontado é de R\$ 165.329,71, e demais encargos locatícios **(p. 2)**.

É justamente a cláusula geral concernente à função social do contrato que irradia efeitos sobre os mais variados mandamentos legais, dentre os quais o disposto no art. 413 do Código Civil que estabelece:

"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".

1005757-74.2018.8.26.0309 - lauda 3

Nessa linha de entendimento são inúmeros os julgados do **TJSP**:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
5ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

"Locação de loja em shopping center. Embargos à execução de título extrajudicial. Sentença de parcial procedência. Apelo de ambas as partes. Multa contratual pela rescisão antecipada do contrato. Previsão no equivalente a 10 (dez) aluguéis que é excessivo e desproporcional e deve ser reduzido, nos termos do art. 413 do CC. Multa reduzida para o equivalente a três aluguéis. Precedentes deste Tribunal em hipóteses específicas de locação em shopping center. Na rescisão antecipada do contrato incide a regra do art. 4º da Lei de Locações. Pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. Proporcionalidade na aplicação da multa que não decorre do contrato, mas da lei" (...) **(Apelação Cível nº 1003735-70.2019.8.26.0224, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moraes Pucci, j. 06/06/2020).**

Destarte, afirmada a abusividade das cláusulas contratuais acima mencionadas, que impõem vantagem exagerada e desproporcional a uma das partes (embargada), forçoso reduzir as penalidades, por equidade (CC, art. 413), de tal sorte a fixar o valor das multas em 30% do valor reclamado (R\$ 447.890,78 – 30% = R\$ 134.367,23).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos articulados na inicial, nos autos dos **EMBARGOS À EXECUÇÃO** opostos por [REDACTED] contra [REDACTED] para, reconhecendo a abusividade das cláusulas contratuais "XIX-4", "13.2" e "14.1", reduzir o débito concernente às multas nelas previstas ao valor total de **R\$ 134.367,23**, mantidos os consectários legais – juros e correção monetária – na forma explicitada na inicial da ação executiva, em conformidade com as disposições contratuais.

Arcará o embargante com o pagamento das custas no percentual de 30% do valor total devido e a embargada com o percentual de 70% (CPC, art. 86, *caput*). Condeno o embargante ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o proveito econômico reconhecido em favor da embargada (R\$ 134.367,23). Condeno a embargada ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o proveito econômico auferido pelo embargante (R\$ 313.523,55). Vedada a compensação de honorários de advogado em caso de sucumbência parcial (CPC, art. 85, §14).

1005757-74.2018.8.26.0309 - lauda 4

Certifique-se nos autos principais.

Oportunamente, ao arquivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
5ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.I.

Jundiaí, 13 de novembro de 2020.

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

1005757-74.2018.8.26.0309 - lauda 5