



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306366

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1057699-20.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTONIO AURIMAR TEIXEIRA, é apelado CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1057699-20.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO - FORO CENTRAL

APELANTE: ANTONIO AURIMAR TEIXEIRA

APELADO: CIRCUITO DE COMPRAS SÃO PAULO SPE S.A.

VOTO Nº 54.917

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contrato de locação de box comercial na “Nova Feira da Madrugada” - Multa contratual prevista para o caso de não entrega do box aos comerciantes - Embargos à execução acolhidos - Foram juntados aos autos o “Contrato de locação de espaço para fins não residenciais do Centro Popular de Compras” e os termos de “entrega das chaves” e de entrega do “manual do boxista”, devidamente assinados pelas partes em 07.06.2022 - Não comprovado o alegado descumprimento contratual por parte da executada, a impossibilitar a incidência da multa perseguida - Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença que acolheu os embargos à execução de título extrajudicial (contrato de locação de box na Nova Feira da Madrugada), condenado o exequente/embargado ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformado, sustenta o embargado, ora apelante, em síntese, a irregularidade da representação processual da apelada, por não estar a assinatura digital dos procuradores certificada pela ICP-Brasil, de modo a garantir a autenticidade dos atos e peças processuais, conforme a Resolução nº 551/2011 do Órgão Especial. Menciona a existência de fato

novo, consistente em prolação de sentença no processo nº 1058707-32.2023.8.26.0100, que reconheceu a nulidade do “termo de quitação da dívida” que embasou o acolhimento da defesa apresentada nestes autos pela apelada, ante a suspeita de fraudes nas entregas dos contratos de locação, inclusive aquele relacionado ao box que lhe foi locado. Alega que a apelada apresenta quadro de insolvência, pois figura como devedora em inúmeras execuções e ações de cobrança que estão em trâmite, sendo certo que seus sócios constituíram nova sociedade, denominada Forte Securitizadora S/A, com o propósito de escoar patrimônio, em evidente abuso da personalidade jurídica. Afirma que a assinatura do termo de quitação se deu depois de a apelada ter prometido aos comerciantes que corrigiria as cláusulas dos contratos-individuais, o que nunca aconteceu, devendo ser reconhecida a invalidade da quitação e permitida a cobrança da multa contratual. Por tais motivos, pugna pelo provimento do apelo, para que os embargos sejam rejeitados, prosseguindo-se a execução.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Narra a inicial que o apelante firmou com a apelada o “*Instrumento Particular de Promessa de Locação de Boxes*”, a 04.02.2018 (vide fls. 228/242, dos autos da execução, processo nº 1036278-71.2023.8.26.0100), que viriam a ser entregues em agosto de 2021, cuidando-se de instrumento decorrente do acordo realizado entre a apelada e os comerciantes acerca da realocação deles durante o período de transição da antiga Feira da Madrugada para a conclusão do novo Centro Popular de Compras.

Diante da alegada não entrega do box na forma contratada, foi ajuizada a execução de título extrajudicial em apenso,

exigindo-se da apelada o pagamento da multa pelo inadimplemento contratual, prevista no item 1.3 da cláusula primeira, correspondente a R\$ 1.000,00 por mês, por box não utilizado (fls. 234).

A executada opôs os presentes embargos arguindo a nulidade da execução, em razão da inexistência de título que reflita obrigações certas, líquidas e exigíveis. Esclareceu, ainda, que foi firmado um *“Termo de Quitação a Instrumento Particular de Promessa de Locação de Boxes do Centro Popular de Compras”* entres as partes, através do qual ficou estabelecido que os direitos e obrigações decorrentes do *“Instrumento Particular de Promessa de Locação de Boxes”* não seriam objeto de discussão judicial, o que inclui a execução aparelhada pelo apelante onde exige o pagamento de multa contratual.

Após manifestação das partes e a juntada dos documentos requeridos pela embargante, os embargos foram acolhidos pelo douto Juízo *a quo*, que julgou extinta a execução, como relatado.

A insurgência recursal não comporta acolhida.

Inicialmente, não se vislumbra irregularidade na representação processual da apelada, que sempre esteve devidamente representada nos autos por seus advogados, consoante se depreende das procurações juntadas a fls. 41, 520/521 e 524/525.

No mérito, as razões recursais não convencem do desacerto da conclusão adotada na r. sentença, que merece ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Com efeito, não se vislumbra o suposto descumprimento contratual por parte da apelada que justificasse a incidência da multa exigida.

Isto porque a análise do “*Contrato de locação de espaço para fins não residenciais do Centro Popular de Compras*”, juntado a fls. 57/75, aliado aos termos de “*entrega das chaves*” e de entrega do “*manual do boxista*”, fls. 55/56, todos assinados pelas partes a 07.06.2022, permite identificar que não houve inadimplemento por parte da apelada, no que diz respeito à colocação do box locado à disposição do apelante.

Por outro lado, no que diz respeito ao “*Termo de quitação*” juntado pela apelada a fls. 52/54, vale salientar que, embora a r. sentença proferida nos autos nº 1058707-32.2023.8.26.0100, colacionada pelo apelante nas razões recursais, fls. 561/567, tenha entendido pela sua invalidade jurídica, por considerar que teria sido obtido “mediante indução a erro” dos comerciantes, em consulta atual a referidos autos é possível verificar que foi dado provimento ao recurso de apelação contra ela interposto, dando-se por válido o mencionado termo de quitação liberatório da multa contratual.

Nesse sentido, a conferir os julgados que seguem:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE LOCAÇÃO DE BOXES – ACOLHIMENTO DA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO – CABIMENTO - TÍTULO QUE NÃO SE REVESTE DA CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE, PREVISTAS NO ART. 783 DO CPC – EXEQUENTE QUE NÃO COMPROVOU O CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES PREVISTAS NO CONTRATO, NECESSÁRIAS PARA SUA EFICÁCIA - SENTENÇA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004281-70.2023.8.26.0100; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

Contrato de promessa de locação de box – Ação de execução de título extrajudicial – “Nova Feira da Madrugada” – Crédito relativo à cláusula penal – Sentença de indeferimento da

inicial e extinção do processo – Apelo do exequente (comerciante) – Improvimento – Inexistência de obrigação certa e exigível – Multa que só é exigível mediante valoração de aspectos exteriores ao contrato – Inadequação da via eleita – Matéria de ordem pública, cognoscível independentemente de provocação das partes – Sentença mantida – Apelo improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000170-43.2023.8.26.0100; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

APELAÇÃO. Locação. Execução extrajudicial de cláusula penal. Exceção de pré-executividade acolhida, extinto o processo, sem resolução do mérito. Recurso da exequente. Exceção de pré-executividade. Cabimento. Possibilidade de constatação de vício a macular o processo de execução desde que aferível de plano pela análise de prova pré-constituída e sem a necessidade de dilação probatória. Mérito. Não comprovação, pela exequente, do cumprimento da prestação que lhe cabia no título para exigir a contraprestação do executado. Inexigibilidade da obrigação configurada. Decreto Municipal n. 62.562/2023 que não alterou o poder postulatório do executado. Extinção corretamente decretada. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO, majorados os honorários advocatícios devidos pela exequente, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1003188-72.2023.8.26.0100; Relator (a): João Casali; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2024; Data de Registro: 01/10/2024)

Por fim, em razão da instauração desta etapa recursal, da qual o apelante sai vencido, de rigor majorar os honorários devidos aos advogados da apelada para 15% do valor da causa, nos termos do disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento apelação.

SÁ DUARTE

Relator