



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373553

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1009448-27.2024.8.26.0361/50000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são embargantes HBR 35 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PATTEO URUPEMA SHOPPING, são embargados VINICIUS HENRIQUE BRASILIANO e MAYARA SILVA SALVADOR BRASILIANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Processo nº 1009448-27.2024.8.26.0361.50000

Comarca: Mogi das Cruzes (5ª Vara Cível)

Embargante: Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Embargados: Vinicius Henrique Brasileiro e outro

Voto nº 23.764

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Caráter infringente – Embargante que pretende a alteração das conclusões do V. Acórdão – Decisão fundamentada, que examinou as questões suscitadas nos limites das provas produzidas - Embargos rejeitados.

PATTEO URUTEMA SHOPPING e outro opõem embargos de declaração contra o v. acórdão às fls. 412/421, que desproveu seu recurso de apelação. Alegam que o v. acórdão restou omissos ao quanto ao regime jurídico especial das locações em shopping centers (Art. 54 da Lei 8.245/91). Alega ainda que há contradição quanto à proporcionalidade e ao princípio da boa-fé objetiva. Aduz que ao manter a redução da multa com base no art. 413 do Código Civil incorreu em flagrante contradição, ao ignorar que o cumprimento parcial do contrato (21 meses de 60) não justifica a redução para apenas 3 aluguéis, pois a multa original (10 aluguéis) já era proporcional ao período remanescente (39 meses), representando apenas 8,5% do total devido. Alega ainda que há omissão quanto ao quanto à autonomia da vontade e ao pacta sunt servanda, que a revisão judicial de cláusulas contratuais em relações empresariais só é admitida quando a multa se revela exorbitante ou irrisória, hipótese que demanda análise concreta do equilíbrio econômico do contrato, não sendo este o caso dos autos. No mais, prequestiona a matéria.

É o relatório.

O artigo 1022 do Código de Processo Civil prevê o cabimento de embargos de declaração contra a decisão que contiver: omissão, obscuridade,

contradição ou erro material. Entretanto, não se denota nenhum dos requisitos acima.

Inexistem os vícios aduzidos.

Como se verifica do v. acórdão:

“Inegável que, em relação aos contratos, vigora o princípio da autonomia da vontade. Mas tal princípio não incide de forma absoluta, seja quando afronta regras de ordem pública, seja ainda quando indica abuso de direito.

No caso concreto, incide a disposição do art. 413 do CC, que permite a redução da multa quando houver cumprimento parcial do contrato”. (g.n.)

Conclui ainda o v. acórdão:

“Vê-se, desde logo, que a cláusula 22.3 não pode incidir tal como formulada, devendo ser observado o princípio da proporcionalidade e o parcial cumprimento do contrato.

Nem se alegue que a redução da multa determinada pela sentença foi excessiva, já que apenas cerca de 1/3 do contrato foi cumprida, pois como tem decidido o C. Superior Tribunal de Justiça, o art. 413 do CC permite não apenas reduzir a multa em proporção à parte do contrato que foi cumprida, mas autoriza o exercício de controle sobre eventual abusividade na fixação da multa”. (g.n.)

Por fim:

“Deste modo, a pretensão dos ora apelantes, de cobrar multa pela rescisão antecipada do contrato no montante de dez aluguéis (cláusula 22.3) no valor de R\$ 29.146,50, implica em obrigação excessivamente onerosa para os apelados, sendo de rigor a sua redução para a quantia equivalente a três aluguéis mínimos (R\$ 2.914,65 x 3), totalizando-se o valor de R\$ 8.743,95.

A permanecer o valor pretendido, estar-se-ia proporcionando o enriquecimento sem causa do locador em detrimento dos locatários”.

A circunstância de se tratar de locação em shopping center não altera tais conclusões.

O v. acórdão está fundamentado na prova constante dos autos, e os embargos limitam-se a manifestar a irresignação da embargante, com pedido de reforma daquele, finalidade para a qual não se presta o recurso interposto.

Nos termos do art. 1.025, “caput”, do CPC, o prequestionamento já está feito, pela simples suscitação nos embargos de declaração.

Isto posto, pelo meu voto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator