



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420921

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054624-28.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante PIERRE FABIAN GREGO, é apelado CONDOMÍNIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1054624-28.2023.8.26.0114

Voto n. 34.902

Comarca: Campinas (7ª Vara Cível)

Apelante: Pierre Fabian Grego

Apelado: Condomínio Shopping Parque D. Pedro

MM. Juiz: *Eduardo Bigolin*

Civil e processual. Contrato atípico de locação de espaço de uso comercial e termo de compromisso de pagamento. Ação de execução por quantia certa. Embargos à execução julgados improcedentes. Pretensão à reforma da sentença manifestada pelo executado embargante.

Impossibilidade de cobrança pela via executiva da multa prevista no contrato de locação, por falta de liquidez. Multa prevista no termo de compromisso recíproco que é exigível, não tendo relevo a celebração de acordo entre locadora e locatária em anterior ação de despejo ou a entrega das chaves do imóvel.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I – Relatório.

Trata-se de apelação interposta por Pierre Fabian Grego contra a sentença de fls. 240/246, que julgou improcedentes os embargos à execução oferecidos em face do Condomínio Shopping Parque D. Pedro, impondo àquele os ônus da sucumbência, arbitrando a verba honorária em 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa (R\$ 1.026.929,01 – fls. 19).

Este recurso busca a reforma do *decisum*, “*para reconhecer a preliminar de ausência dos requisitos básicos de execução (certeza, liquidez e exigibilidade) e, subsidiariamente, caso não seja acolhida a preliminar, requer o provimento do recurso quanto ao mérito, com o reconhecimento da extinção da fiança locatícia*”, conforme razões recursais de fls. 249/255.

Contrarrazões a fls. 260/265, requerendo a manutenção do pronunciamento judicial hostilizado.

II – Fundamentação.

Esta apelação pode ser conhecida, uma vez que preenche os pressupostos de admissibilidade, comportando, ademais, provimento parcial.

O título executivo é requisito indispensável para toda e qualquer execução, dele se exigindo, ainda, que seja válido, certo, líquido e exigível, nos termos dos artigos 783 e 784, incisos I a XII, do Código de Processo Civil de 2015 (correspondentes aos artigos 585, incisos e I a VII, e 586 do Código de Processo Civil de 1973). Em outros termos: *nulla executio sine titulo*.

A propósito, Marcelo Lima Guerra ensina que o título executivo “*consiste na representação documental típica de crédito líquido, certo e exigível*”, tratando-se de uma “*mera “materialização”, pela via documental, de um crédito, materialização esta que desempenha uma dupla função, a saber, serve para permitir instaurar o processo executivo e para fixar os limites subjetivo (a quem diz respeito a execução) e objetivo (qual o direito a ser satisfeito) da atuação do juiz na prestação de tutela jurisdicional*”, enfatizando “*que a tipicidade da representação documental, em que consiste o título executivo, significa que as hipóteses legais de títulos*

executivos são taxativamente indicadas na lei, isto é, são constituídas pelo legislador segundo o princípio do numerus clausus” (Execução forçada. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1995. Página 108).

Na lição de Cândido Rangel Dinamarco, “*sendo muito graves as medidas executivas e podendo conduzir ao definitivo desapossamento de bens ou à expropriação de bens do executado contra a sua vontade, a possibilidade de fazê-lo reduzir-se aos casos estritamente previstos em lei: o elenco de títulos executivos, contido no Código de Processo Civil (arts. 584-585) constitui numerus clausus, ao qual em hipótese alguma é lícito ao intérprete acrescentar, sob pena de ilegítima violação da esfera de direitos do (suposto) devedor*”, não podendo sequer o próprio obrigado “*conferir executividade aos seus atos com que constitui ou reconhece dívida: a cláusula executiva, prestigiada no direito intermédio por influência germânica e ainda presente no direito alemão vigente (ZPO, § 794, (1), n. 5), é absolutamente incompatível com o sistema e, por isso, inadmissível*” (Execução Civil. 4ª edição. São Paulo: Malheiros Editores, 1994. Página 456).

No caso em exame, o locador ajuizou ação de execução por quantia certa em face da locatária e de seu fiador, ora apelante, afirmando ser titular de crédito de R\$ 1.026.929,01 (um milhão, vinte e seis mil novecentos e vinte e nove reais e um centavo), oriundo: (i) da restituição prevista na cláusula 3ª, item 3.3, subitem ii, do termo de compromisso recíproco reproduzido a fls. 74/79 e 158/175, no valor de R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais); e (ii) da multa prevista na cláusula 16ª, item 16.3, do contrato atípico de locação de espaço de uso comercial reproduzido a fls. 56/73 e 173/193, no valor de R\$ 186.929,01 (cento e oitenta e seis mil, oitocentos e vinte e nove reais e um centavo).

As razões recursais sustentam a ausência de título executivo no tocante à multa prevista no contrato de locação e a extinção

da fiança, em virtude da extinção do contrato de locação, derivada da entrega das chaves do espaço locado, além da realização de acordo entre locadora e locatária em anterior ação de despejo.

A primeira tese deve ser acolhida.

A cláusula 16^a, item 16.3, do contrato de locação dispõe: *“Se, em qualquer circunstância, o(a) LOCATÁRIO(A) der motivo ou unilateralmente rescindir o presente CONTRATO antes da data prevista para o seu término, pagará a MULTA RESCISÓRIA equivalente a 6 (seis) vezes o valor do ALUGUEL MENSAL MÍNIMO devido no mês anterior ao que se operar a rescisão, a qual será proporcionalmente reduzida ao período de cumprimento do CONTRATO, de acordo com o disposto no artigo 4º, da Lei nº. 8.245/91, sem prejuízo do pagamento do ALUGUEL e demais encargos decorrentes da locação devidos até a data efetiva da devolução do EUC. Caso a rescisão se dê no primeiro mês da locação, o valor do ALUGUEL MENSAL MÍNIMO para o cálculo da MULTA RESCISÓRIA será aquele estabelecido no item 7.1.1. do RIC”* (fls. 69/70 e 189/190).

Este E. Tribunal de Justiça entende que é possível a cobrança, por meio da ação de execução por quantia certa, da multa pela rescisão antecipada do contrato de locação, decorrente da injustificada desocupação do imóvel pelo locatário antes do término no prazo ajustado, como se colhe dos seguintes julgados: (a) 36^a Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001405-80.2024.8.26.0562 – Relator Milton Carvalho – Acórdão de 6 de fevereiro de 2025, publicado no DJE de 12 de fevereiro de 2025; (b) 31^a Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1007945-92.2022.8.26.0020 – Relator Paulo Ayrosa – Acórdão de 10 de fevereiro de 2025, publicado no DJE de 14 de fevereiro de 2025; e (c) 28^a Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001030-07.2023.8.26.0565 –

Relator João Baptista Galhardo Júnior – Acórdão de 22 de outubro de 2024, publicado no DJE de 31 de outubro de 2024.

No caso concreto, todavia, esse entendimento não pode ser aplicado, uma vez que o contrato prevê que a multa será “*equivalente a 6 (seis) vezes o valor do ALUGUEL MENSAL MÍNIMO devido no mês anterior ao que se operar a rescisão*” (fls. 69 e 189).

Ocorre que em nenhum momento a apelada demonstrou, como se impunha, que o valor que está exigindo da apelante (R\$ 186.929,01) corresponde ao valor previsto da multa contratual, valendo enfatizar que a planilha que instruiu a petição inicial da ação de execução nada esclarece, porque apenas indica essa quantia (fls. 125).

Ainda que seja incontroverso que a multa contratual é devida – uma vez é indubitoso que o imóvel foi devolvido pela locatária à locadora em 10 de abril de 2023 (fls. 80 e 176), muito antes do término do prazo contratual, previsto para 31 de agosto de 2026 (fls. 56 e 194) –, a falta de liquidez impede sua cobrança pela via executiva.

Sem razão o apelante, contudo, quando sustenta que não é devida a multa prevista no termo de compromisso recíproco, no qual também figurou como fiador, que constitui título executivo extrajudicial¹ distinto do contrato atípico de locação de espaço de uso comercial, não tendo relevo, portanto, que tenha havido a entrega das chaves do espaço locado e a realização de acordo entre locadora e locatária em anterior ação de despejo, acordo do qual, aliás, aquele participou (vide fls. 108/111).

A cláusula 1.2. desse termo de compromisso prevê: “De

¹ Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: (...) III – o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas.

acordo com as tratativas comerciais e com intuito de viabilizar a instalação da loja acima referida no Espaço Comercial objeto do Contrato de Locação acima mencionado, ainda, considerando a necessidade de adequação do referido Espaço Comercial, o SHOPPING, por livre conveniência, assume, neste ato, o compromisso de realizar o pagamento do valor indicado no item 4 do RIC (R\$ 1.200.000,00), com a finalidade de apoiar o LOJISTA, que destinará o valor para os projetos, arquitetura, instalações e obras civis de todo o gênero, abrangendo tudo o que se fizer necessário para a adequação do Espaço Comercial indicado no item 2 do RIC, e viabilização da operação indicada no item 3 do RIC, no limite máximo do total indicado no item 4 do RIC, valor este que será pago na forma indicada no item 5 do RIC” (fls. 74/75 e 153/154).

Os documentos acostados a fls. 202/205 comprovam que a apelada transferiu à locatária aludida importância, sendo certo, ademais, como já consignado, que o espaço locado foi devolvido em 10 de abril de 2023, muito antes do término do prazo contratual, previsto para 31 de agosto de 2026.

O termo de compromisso recíproco estabelece: “3.3. Na hipótese de o LOJISTA promover a denúncia da locação, devolvendo o Espaço Comercial locado antes de findo o prazo contratual, ficará automaticamente rescindido o presente Termo, além de o LOJISTA ficar obrigado a devolver ao SHOPPING o valor indicado no item 4 do RIC, obedecendo ao seguinte escalonamento: (...) (ii) se a rescisão do Contrato de Locação ocorrer entre a 13ª (décimo terceiro) e a 24ª (vigésimo quarto) mês de locação, a devolução será equivalente a 70% (setenta por cento) do valor indicado no item 4 do RIC” (fls. 76 e 155).

O contrato de locação teve início em 1º de setembro de 2021 (fls. 56 e 176) e a entrega das chaves ocorreu em 10 de abril de 2023 (fls. 80 e 194), o que significa que o ajuste foi rompido no 19ª (décimo nono) mês da locação, sendo devida, portanto, a devolução de valor

“equivalente a 70% (setenta por cento) do valor indicado no item 4 do RIC”, ou seja, R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais), exatamente o valor exigido pela apelada.

A propósito, confira-se o seguinte julgado deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÕES CÍVEIS – Interposições contra sentença que julgou parcialmente procedentes embargos à execução. Preliminares afastadas. Benefício da justiça gratuita concedido às embargantes apenas para análise do recurso. Multa contratual por rescisão antecipada de locação indevida. Investimento para criação da loja, que deve ser pago ao embargado/locador, no montante estipulado em contrato, na cláusula 14.4, alínea d. Honorários advocatícios majorados ambos os patronos, nos termos de seu artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (33ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1055619-30.2016.8.26.0100 – Relator Mário A. Silveira – Acórdão de 11 de junho de 2017, publicado no DJE de 14 de junho de 2017, sem grifo no original).

Consta desse paradigma que, “no que diz respeito ao investimento realizado pelo embargado para existência da loja embargante, com custeio de despesas relativas à obras civis e instalações a serem efetuadas no imóvel locado, para seu funcionamento, de rigor o pagamento dos valores pela locatária”, tratando-se do “chamado *allowance*”, que “não pode ser confundido com a multa contratual estipulada na cláusula décima segunda”, pois além de possuírem naturezas diversas, “a compensação sobre o investimento realizado pelo locador foi devidamente arbitrada na cláusula 14.4 (fls. 35)”, de modo que, tendo sido comprovada “que a rescisão do contrato, com devolução do imóvel, se deu durante o terceiro ano de locação, como demonstram os documentos de fls. 28 e 62/63, houve por bem o Magistrado a quo observar que o pagamento da quantia referente ao investimento efetivado se dê no montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), nos termos da alínea d da mencionada cláusula”, salientando que “não há qualquer abusividade na cláusula contratual, pois livremente pactuada entre as partes, devendo por elas ser observada”.

Tendo em vista a solução conferida à lide, as custas e despesas processuais devem ser repartidas na proporção, grosso modo, de 80% (oitenta por cento) para o apelante e 20% (vinte por cento) para a apelada.

Os honorários advocatícios sucumbenciais são arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da causa (R\$ 1.026.929,01 – fls. 28), atualizado monetariamente, sendo 20% (vinte por cento) devidos aos advogados do apelante e 80% (oitenta por cento) devidos aos advogados da apelada.

III – Conclusão.

Diante do exposto, **dá-se provimento parcial ao recurso**, para decotar da execução a multa prevista no contrato atípico de locação de espaço de uso comercial, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)