



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000424618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012696-71.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante THIAGO TADEU FERRARI SOARES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ADMINISTRADORA GOLDEN SQUARE SHOPPING LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1012696-71.2024.8.26.0564

Comarca : São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível

Juiz (a): Rodrigo Gorga Campos

Apelante: THIAGO TADEU FERRARI SOARES (embargante)

Apelada: ADMINISTRADORA GOLDEN SQUARE SHOPPING LTDA. (embargada)

Voto nº 45.334

Ementa. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE. ENCARGOS CONDOMINIAIS E FUNDO DE PROMOÇÃO. EXCESSO DE EXECUÇÃO NÃO COMPROVADO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS VÁLIDAS. MULTA MORATÓRIA PACTUADA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de embargos à execução opostos por locatário em face da administradora de shopping center, com alegações de excesso de execução, nulidade do título, cláusulas abusivas e inépcia da petição inicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Verificar a validade do título executivo formado por contrato de locação comercial e a legalidade das cobranças efetuadas, inclusive durante o período de carência de aluguel mínimo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O contrato de locação firmado entre as partes, devidamente aditado, preenche os requisitos legais do art. 784, VIII, do CPC.

4. O demonstrativo de débito apresentado permite a verificação do crédito, não sendo possível acolher a alegação de ausência de liquidez.

5. O embargante não apresentou cálculo alternativo para comprovar o suposto excesso de execução, descumprindo o ônus do art. 917, § 3º, do CPC.

6. Os encargos cobrados durante o período de carência do aluguel mínimo estão previstos no contrato e não configuram ilegalidade. Inexistem elementos que caracterizem cláusulas abusivas ou cobrança em duplicidade.

7. A execução foi proposta com base em título válido, líquido e exigível, com memória de cálculo compatível com os requisitos legais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido.

Teses de julgamento: “O contrato de locação em shopping center, regularmente firmado e aditado, constitui título executivo extrajudicial válido, sendo legítima a cobrança de encargos e penalidades nele previstos, inclusive durante período de carência parcial, não se configurando excesso de execução ou cláusulas abusivas quando demonstrado o equilíbrio contratual entre as partes.”

THIAGO TADEU FERRARI SOARES opôs embargos à execução contra si promovida por **ADMINISTRADORA GOLDEN SQUARE SHOPPING LTDA.**

Os benefícios da gratuidade da justiça foram deferidos ao embargante (fls. 64).

Pela respeitável sentença de fls. 126/130, cujo relatório adoto, o douto Juiz julgou improcedentes os embargos à execução opostos, arcando o vencido com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa. O embargante é beneficiário da gratuidade da justiça (pág.98), razão pela qual a execução da verba de sucumbência fica condicionada aos ditames do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil (CPC).

Inconformado, o embargante apelou. Sustenta, em preliminar, a inépcia da petição inicial da execução por ausência de liquidez do título, diante da falta de demonstração detalhada do débito, especialmente quanto aos encargos locatícios e descontos pactuados em contrato. Argumenta que o demonstrativo apresentado pelo exequente não especifica adequadamente os valores cobrados e ignora a carência e os abatimentos previamente convencionados nos primeiros 12 meses da locação, conforme cláusulas contratuais expressas. No mérito, defende que não foram respeitadas as cláusulas de isenção de aluguel e desconto percentual sobre o faturamento bruto no primeiro ano da vigência contratual. Aponta, ainda, que a cobrança integral dos encargos – inclusive fundo de promoção e encargos comuns – constitui cláusula abusiva, sobretudo diante da ausência de efetiva contraprestação e dos prejuízos suportados pelo locatário, cuja atividade empresarial teria sido

inviabilizada em razão dos encargos excessivos e da crise econômica enfrentada. Alega duplicidade de cobrança quanto ao aluguel mínimo e percentual, o que, segundo o recorrente, caracteriza onerosidade excessiva e cláusulas leoninas, devendo ser afastadas com fundamento na boa-fé objetiva e nas normas de proteção ao contratante hipossuficiente. Requer, por fim, o provimento do recurso para que seja reconhecida a inépcia da petição inicial da execução ou, subsidiariamente, declaradas nulas ou abusivas as cláusulas relativas aos encargos discutidos, com o consequente reconhecimento do excesso de execução e extinção parcial da dívida (fls. 133/151).

A embargada apresentou contrarrazões. Defende a validade da petição inicial da execução, refutando a alegada inépcia com base na existência de título executivo extrajudicial válido (contrato de locação comercial), conforme previsto no art. 784, VIII, do CPC, e demonstrando que os valores cobrados estão devidamente especificados e acompanhados da documentação pertinente. Reforça que não há ausência de elementos essenciais e que a inicial cumpre integralmente os requisitos do art. 319 do CPC. No tocante à alegação de excesso de execução, argumenta que a parte apelante não cumpriu o seu ônus processual de apresentar demonstrativo atualizado com o valor que entende devido, nos moldes do art. 917, § 3º, do CPC, o que, por si só, impede a apreciação da alegação. Sustenta, ainda, que os descontos pactuados foram devidamente considerados na apuração do débito, conforme demonstrativos juntados aos autos, inexistindo cobrança indevida ou duplicidade de valores. Também rebate a tese de cláusulas abusivas no contrato de locação, destacando que os encargos, como o aluguel percentual e o fundo de promoção, são práticas usuais e legítimas no contexto de shopping centers, além de terem sido livremente pactuadas entre as partes. Aponta que os encargos foram corretamente cobrados de acordo com as cláusulas contratuais, que não preveem

cumulação entre aluguel mínimo e percentual, mas, sim, a aplicação complementar conforme faturamento da loja. Por fim, requer o desprovemento do recurso, com a consequente manutenção da sentença e pugna pela manutenção da condenação em honorários advocatícios. Informa, ainda, não se opor ao julgamento virtual do recurso (fls. 155/165).

Recurso de apelação hábil a processamento em ambos os efeitos, nos termos do art. 1.012, "caput", do Código de Processo Civil (CPC), tendo em vista ser tempestivo, partes devidamente representadas por seus advogados e isento de preparo.

É o relatório.

Cuida-se de embargos à execução opostos por **THIAGO TADEU FERRARI SOARES** em face da **ADMINISTRADORA GOLDEN SQUARE SHOPPING LTDA.**, sob a alegação de excesso de execução, ausência de liquidez e exigibilidade do título, cláusulas contratuais abusivas e ausência de memória de cálculo detalhada.

Após análise minuciosa dos autos, verifico que a execução lastreia-se em contrato de locação de espaço comercial firmado entre as partes em 14/2/22, aditado em 21/3 e 20/6/22, cujas condições estão expressamente delineadas. A locação teve início em 1º/4/22 (fls. 27/44 e 46/56), com as obrigações pecuniárias previstas como encargos comuns e fundo de promoção e propaganda foram estipuladas em cláusula contratual específica (cláusula 10.3 - fl. 29).

De plano, não há que se falar em nulidade do título executivo ou ausência de liquidez. O contrato firmado atende aos requisitos legais do art. 784, VIII, do CPC, e o demonstrativo de débito

anexado à petição inicial (fl. 61) apresenta elementos suficientes à identificação da origem, composição e evolução do crédito executado. Ressalte-se que, a despeito da insurgência quanto ao excesso de execução, o embargante não apresentou qualquer planilha alternativa ou cálculo detalhado nos moldes exigidos pelo art. 917, § 3º, do CPC, limitando-se a alegações genéricas e não comprovadas.

No tocante à suposta cobrança de aluguéis durante o período de carência, também não assiste razão ao embargante. Conforme consta no contrato (fls. 27/44), foi concedida isenção apenas quanto ao aluguel mínimo no primeiro ano de locação, sendo devidos, nesse mesmo período, os encargos comuns e o fundo de promoção e propaganda. A planilha de débito reflete fielmente essa pactuação, não havendo cobrança de aluguel mínimo até abril/23.

Quanto às alegações de cláusulas abusivas, é pacífico que os contratos de locação em shopping center são regidos por normas próprias, com cláusulas atípicas e regime jurídico diferenciado, nos termos do art. 54 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). As obrigações previstas foram livremente pactuadas e refletem o equilíbrio contratual entre as partes, que sabiam desde o início das condições estabelecidas, inclusive quanto ao dever de arcar com encargos condominiais e de promoção, comuns nesse tipo de empreendimento.

Igualmente não se verifica cobrança em duplicidade de aluguéis. O contrato prevê a adoção do maior valor entre o aluguel percentual (6% do faturamento bruto) e o aluguel mínimo, inexistindo cumulatividade. A cobrança segue o modelo contratual pactuado (cláusulas 6.1 e 6.2, fl. 27 e 33), prática usual e válida em contratos dessa natureza.

No que se refere à multa moratória de 10%, verifica-se que essa cláusula penal foi expressamente pactuada e encontra amparo na autonomia da vontade das partes, não se tratando de cláusula abusiva.

Por fim, não há que se falar em carência de ação ou inépcia da petição inicial. A execução encontra-se instruída com título executivo válido e líquido, estando em conformidade com os arts. 798 e seguintes do CPC.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso** interposto, nos termos explicitados.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator