



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423069

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006626-44.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante/apelado GL EVENTS CENTRO DE CONVENCOES LTDA., é apelado/apelante FUNCIONAL LINK NEGOCIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da ré, improvido o da autora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1006626-44.2024.8.26.0562.

Apelantes/Apelados: Funcional Link Negócios Ltda. e GL Events Centro de Convenções Ltda. - Blue Med Convention Center.

Ação: Declaratória c.c. Revisão Contratual.

Comarca: Santos – 9ª Vara Cível.

Juiz Prolator: Rejane Rodrigues Lage.

Voto nº 41.522

Apelação. Contrato de permissão de uso de espaço para eventos de grande porte. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ainda que pela teoria do finalismo aprofundado. Vulnerabilidade não configurada. Empresas de grande porte com experiência e especializadas no ramo de eventos. Cláusula penal que prevê multa pelo valor integral do negócio. Possibilidade no caso concreto. Negociações e contrato firmado com mais de um ano de antecedência. Desistência comunicada com menos de 90 dias do evento, o que inviabiliza uma nova locação do espaço pela ré, tendo em vista as características específicas da área de megaeventos. Ausência de hipossuficiência das partes. Negócio jurídico válido. Cláusula extremamente clara, sendo ora impugnada tão somente em razão da rescisão contratual. Evento da autora, ademais, que foi realizado nos mesmos dias previstos, mas em local diverso, menor e distante apenas 2,7 Km da requerida. Autora que rescindiu o contrato entabulado com a ré firmado havia mais de um ano e alugou outro espaço que melhor atendia seus interesses, com menos de 90 dias do evento, buscando através da presente demanda alterar os termos ajustados e imputar à demandada os prejuízos causados pelo fracasso de sua organização. Impossibilidade. Aplicação do pacta sunt servanda. Recurso da ré provido, improvido o da autora.

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual e reconhecimento de abusividade de cláusula penal,

combinada com revisão contratual ajuizada por Funcional Link Negócios Ltda. contra GL Events Centro de Convenções Ltda. - Blue Med Convention Center, que a r. sentença de fls. 357/363, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente para reconhecer a abusividade da cláusula 16.2, reduzindo a multa contratual para 60% do valor do contrato, sendo improcedente a reconvenção.

Inconformada, a autora recorre alegando, em suma, que a ré não se desincumbiu do ônus de provar eventuais gastos ou prejuízos que justifiquem a cobrança da multa contratual no patamar de 60%, visto que os principais gastos sequer haviam sido agendados. Pugna pela redução da multa para 20% do valor do contrato.

Igualmente, recorre a ré alegando, em síntese, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, como apontou o magistrado de primeiro grau, vez que o espaço locado era utilizado como insumo para o desenvolvimento da atividade da autora. Aduz que a cláusula 16.2 é válida, pois o ramo de cessão de espaço para eventos é peculiar e exige muita organização prévia, de forma que eventual desistência por parte da contratante inviabiliza uma nova negociação em razão do bloqueio da agenda. Ressalta que eventual revisão contratual somente deve ocorrer de forma excepcional e limitada, sendo a cláusula comum nos contratos de locação de espaços para grandes eventos.

O recurso foi contra-arrazoado pela parte

adversa e encaminhado a este Tribunal.

É o relatório.

O recurso da ré comporta provimento.

Inicialmente, não se desconhece o entendimento dos Tribunais Superiores sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor pela teoria do finalismo aprofundado, que prestigia a existência de diferentes tipos de vulnerabilidade de uma das partes da relação, mesmo quando não seja destinatário final do bem ou serviço.

Ocorre que, respeitado o entendimento do magistrado de primeiro grau, no caso em tela, não se verifica qualquer hipótese de vulnerabilidade da autora, empresa de grande porte e especializada no ramo de eventos, sendo de rigor o afastamento da aplicação do CDC.

No mais, de acordo com a inicial, a Funcional Link Negócios Ltda., empresa que ministra cursos para profissionais da Educação Física, promove anualmente o evento "*Connection*", firmando o contrato de locação de espaço temporário com a GL Events Centro de Convenções Ltda. - Blue Med Convention Center, denominado "Termo de Permissão de Uso n.º 00003831/2023", pelo valor inicial de R\$ 159.159,78, posteriormente retificado para R\$ 212.210,34, com uso do espaço no dia 30.05.2024 para montagem, para evento que ocorreria nos dias 01 e 02/06/2024.

Para tanto, adiantou o pagamento de 62.48% do contrato, afirmando que, por circunstâncias alheias a sua vontade e força, o negócio tornou-se insustentável, do que decorreu a rescisão contratual através de e-mail encaminhado no dia 14/03/2024 e notificação protocolada fisicamente na sede da ré em 18/03/2024. Diante disso, alegou abusividade da cláusula 16.2 do contrato, que prevê o pagamento integral da remuneração em caso de cancelamento, por não refletir os prejuízos efetivamente sofridos pela ré, além de violar os princípios da boa-fé objetiva e a função social do contrato, sugerindo, em sede de revisão da cláusula penal valor até 20% montante total, observada a caução de 10%.

A ré se opôs a essa pretensão e destacou que ambas as partes são empresas de grande porte, especializadas no ramo de eventos, sendo o contrato integralmente aceito pela autora, que jamais impugnou qualquer cláusula contratual. Insiste na multa prevista na cláusula 16.2, vez que, tratando-se de espaço de grande porte (4.000 m²), sua contratação é realizada com meses de antecedência, como ocorreu no caso em tela, o que reduz a flexibilidade de ajustes ou cancelamento, sob pena de arcar com o espaço vazio. Sustenta, ainda, má-fé da parte autora que, por não conseguir atingir a adesão esperada de expositores, venda de ingressos e perda de um patrocinador, conforme relatado em reunião realizada em março/2024, simplesmente transferiu seu evento “*Funcional Link Negócios Connectio*” para o “*Clube de Regatas*”

Vasco da Gama”, localizado a apenas 2,7 Km do espaço locado, mantendo as datas e horários ajustados com a ré.

Com efeito, as características do caso concreto possibilitam a cobrança da cláusula penal que prevê o pagamento integral do contrato.

Isso porque as partes iniciaram as negociações em **outubro/2022**, tendo celebrado, em **agosto/2023**, contrato de locação para uso do espaço nos dias **01 e 02/06/2024**, tudo com muita antecedência, demonstrando que a rescisão do negócio com menos de três meses do evento impede uma nova locação pela ré, tendo em vista as características específicas do ramo de megaeventos.

Cumpra ainda observar que nenhuma das partes é hipossuficiente, mas, ao contrário, são empresas de grande porte com ampla experiência na realização de eventos – a autora realiza o mesmo evento anualmente – o que inviabiliza a aplicação das regras consumeristas, em especial, da teoria do finalismo aprofundado, sendo a cláusula penal clara ao fixar o pagamento integral a remuneração em caso de rescisão, o que, *in casu*, não comporta qualquer redução pelos motivos supra expostos.

Ademais, no caso em tela, a situação é agravada pela conduta da autora, que realizou seu evento nos dias programados, mas em local diverso, muito próximo ao espaço da ré (2,7 Km), ora buscando alterar os termos

contratados para se eximir das obrigações, imputando à ré os prejuízos decorrentes do fracasso de sua organização, devendo prevalecer, in casu, o *pacta sunt servanda*.

Nesse ponto, vale conferir:

“RECURSO/APELAÇÃO CÍVEL — LOCAÇÃO DE IMÓVEIS — ESPAÇO PARA EVENTOS - FINALIDADE NÃO RESIDENCIAL — AÇÃO DE COBRANÇA. Cobrança de encargos inadimplidos em locação de espaço para eventos, ademais da infraestrutura fornecida pela locadora, bem como perdas e danos e multa por infração contratual. Contratação simultânea de pavilhão de eventos para feira a ser realizada nas edições de 2013 e 2014. Realização do evento apenas em 2013, com alegada pendência no pagamento de encargos, ademais das parcelas referentes ao evento que seria realizado em 2014. Sentença de procedência da ação com fulcro no débito apurado por perícia técnica e disposições contratuais livremente contraídas. Irresignação da requerida locatária. Valor do locativo em débito acertadamente verificado por perito de confiança do juízo e equidistante do interesse das partes. Razões recursais que não afastam as conclusões do "expert" judicial. Possibilidade da cobrança relativa ao evento não realizado, tendo em conta a natureza do negócio em tela, bem como seu cancelamento, ocasionando perdas e danos como pretendido pela requerente. Inexistência de prova de coação por oportunidade da contratação, denotando-se pela prova dos autos a lisura na plena informação acerca dos termos estipulados e

livremente contraídos, quanto mais, por empresas com notória experiência no ramo de eventos. Afastada a tese defendida pela requerente de onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual. Majoração da honorária advocatícia a favor dos causídicos da requerente (artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil) tendo em conta o trabalho adicional carreado em sede recursal. Procedência. Sentença mantida. Recurso de apelação da locatária requerida não provido, majorada a honorária advocatícia em favor dos patronos da requerente, atento ao conteúdo do parágrafo 11 do artigo 85 do atual Código de Processo Civil” (Apelação Cível 1029048-93.2014.8.26.0002; Relator: Marcondes D'Angelo; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 31/08/2018).

*“LOCAÇÃO – Espaço em feira de eventos – Pretensão revisional da multa julgada improcedente – Desistência da locatária da participação no evento e posterior pedido de redução da multa por considerá-la excessiva – Prova de que houve manifestação extemporânea em torno do desinteresse em participar da feira, **justificando a cobrança da multa integral, que nada tem de excessiva** – Honorários advocatícios de sucumbência arbitrados equitativamente em R\$ 5.511,00 – Decisão que contraria o decidido pelo STJ sobre o Tema 1076 – Necessidade de adequação – Fixação dos honorários dos advogados da locadora em 15% do valor da causa – Apelação conhecida e provida, em parte” (Apelação Cível 1005332-92.2023.8.26.0011; Relator: Sá Duarte; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 16/04/2024).*

E a cláusula 16.2 é expressa nos seguintes termos:

16.2. A USUÁRIA, reconhecendo expressamente que o presente Termo provê condições especiais para a realização do Evento indicado no Campo 3 do QR e a reserva das datas com o consequente bloqueio da(s) Área(s), desde já concorda expressamente que somente poderá rescindir o presente Termo mediante o pagamento integral da Remuneração definida no Campo 6 do QR acrescido, além de todos os custos adicionais eventualmente já incorridos, independentemente da data de solicitação de cancelamento do Evento.

Dessa forma, levando-se em conta o prévio ajuste firmado entre as partes, clareza das disposições ajustadas, especialmente no que toca à desistência manifestada pela autora às vésperas do evento de grande porte, deve ser preservado o contrato firmado entre as empresas de grande porte e larga experiência no ramo, inclusive no que toca à cláusula 16, cuja abusividade ora se afasta.

Diante desse quadro, respeitado o entendimento adotado em primeiro grau de jurisdição, reformo a r. sentença para julgar a ação improcedente, sendo procedente a reconvenção para condenar a autora-reconvinda ao pagamento das parcelas inadimplidas, corrigidas monetariamente e com juros de mora do vencimento, incluindo a multa moratória prevista

contratualmente. Por fim, deverá a autora-reconvinda arcar com o pagamento das custas e despesas processuais das ações, além de honorários advocatícios ora fixados em 10% do valor atualizado da causa principal, e 10% da condenação da ação reconvencional.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso da ré, improvido o da autora.**

WALTER EXNER

Relator