



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1039657-23.2023.8.26.0002

Registro: 2025.0000425999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039657-23.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LP ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, é apelada MARIA ELISÂNGELA DA SILVA.

ACORDAM, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS RUSSO
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1039657-23.2023.8.26.0002

APELAÇÃO Nº 1039657-23.2023.8.26.0002

**COMARCA DE SÃO PAULO - 11ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTO AMARO**

**APELANTE: LP ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (exequente,
embargada)**

**APELADA: MARIA ELISANGELA DA SILVA (executada,
embargante)**

SENTENÇA: JUÍZA DE DIREITO PRISCILLA BUSO FACCINETTO

EMENTA:

EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. Multa, alugueres e encargos de locação atípica (espaço comercial em estrutura de shopping center). Embargos do devedor. Juízo de parcial procedência. Apelo de exequente, embargada. Desprovisionamento.

VOTO Nº 52.250



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1039657-23.2023.8.26.0002

RELATÓRIO

Execução por quantia certa (multa, alugueres e acessórios de locação de espaço comercial em estrutura de *shopping center*), embargos do devedor julgados parcialmente procedentes pela sentença de fls. 125/129, apelo da exequente, embargada, batendo-se pela inversão de resultado.

Resposta recursal, a fls. 176/181.

FUNDAMENTAÇÃO

Locação de espaço comercial em estrutura de *shopping center*, iniciada em 01º de julho de 2.021, prevista para vigorar por vinte e quatro meses (fls. 25/32), havendo desenlace antecipado (entrega de chaves em 10 de agosto de 2.022 - fl. 34), a hipótese autoriza imposição de multa compensatória.

Todavia, considerando previsão de restituição de descontos, concedidos no primeiro ano do contrato (cláusula C - fl. 26), desponta abusivo parâmetro, que faria legitimar cobrança de R\$ 31.399,02, assim ao redor de quarenta e cinco por cento do valor total do contrato, excesso que reclama ajuste de equidade, na linha do que preconiza o artigo 413, do Código Civil, sendo plausível limitar valores de multa e de restituição de descontos, totalizando R\$ 13.824,00, equivalente a vinte por cento do valor total do contrato.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

30ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível Nº 1039657-23.2023.8.26.0002

DISPOSITIVO

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso, com fixação de honorária de sucumbência, adicional, à alíquota de cinco por cento, tomando base de cálculo disciplinada na sentença.

CARLOS RUSSO
Relator