

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0050756-49.2016.8.19.0001
APELANTE: CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING
APELADO: HABITARIUM ARTIGOS DE PRESENTES LTDA.
RELATOR: DESEMBARGADOR CLEBER GHELLENSTEIN**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. LOCAÇÃO. RESCISÃO ANTECIPADA. MULTA. EXCESSIVA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DA PARTE RÉ. COMO SABIDO, É LÍCITO AO LOCATÁRIO O ENCERRAMENTO ANTECIPADO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, DEVENDO, ENTRETANTO, PAGAR A MULTA PACTUADA, PROPORCIONAL AO PERÍODO DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO, CONFORME ART. 4º DA LEI 8245/91. POR OUTRO LADO, O ARTIGO 413, DO CÓDIGO CIVIL DISPÕE QUE, A PENALIDADE DEVE SER REDUZIDA EQUITATIVAMENTE PELO JUIZ, SE O SEU MONTANTE FOR MANIFESTAMENTE EXCESSIVO, TENDO EM VISTA A NATUREZA E A FINALIDADE DO NEGÓCIO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, PELO PRAZO DE 60 MESES, COM TERMO INICIAL EM 01/10/2013 E FINAL EM 30/09/2018. NOS TERMOS DA CLÁUSULA 5ª, PARÁGRAFO 4º DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, O LOCATÁRIO, SE RESCINDIR A LOCAÇÃO ANTECIPADAMENTE, SE OBRIGA A PAGAR O VALOR EQUIVALENTE À METADE DOS ALUGUÉIS QUE RESTAM ATÉ O PRAZO FINAL DO CONTRATO. NESTA LINHA, TENDO EM VISTA QUE O CONTRATO DE LOCAÇÃO FOI ENCERRADO EM 31/01/2016, CONSTATA-SE QUE PERDUROU PELO PRAZO DE 28 MESES, FALTANDO, AINDA 32 MESES ATÉ O PRAZO FINAL DO CONTRATO. ASSIM, O LOCATÁRIO DEVERIA PAGAR AO LOCADOR O VALOR EQUIVALENTE A 16 ALUGUÉIS, O QUE SE MOSTRA CLARAMENTE EXCESSIVO. PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA PRIVADA E DA OBRIGATORIEDADE DOS CONTRATOS QUE NÃO SÃO ABSOLUTOS. NESTA TOADA, O VALOR DA MULTA FIXADO PELO JUÍZO SENTENCIANTE, 6 MESES, SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL AO CASO PRESENTE. ENTENDIMENTO DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. DESPROVIMENTO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **0050756-49.2016.8.19.0001** em que é apelante **CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING** e apelado **HABITARIUM ARTIGOS DE PRESENTES LTDA.**,

Acordam os Desembargadores da Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Exmo. Des. Relator.

RELATÓRIO

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na d. sentença proferida pelo r. Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital (fls. 418/422 - 000418), abaixo transcrito, que passa a fazer parte integrante da presente decisão, nos termos do artigo 92, § 4º, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

"1 - RELATÓRIO

Trata-se de ação proposta HABITARIUM ARTIGOS DE PRESENTES LTDA. em face de CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING e ANCAR IVAHOE ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA em que requer, em sede de antecipação dos efeitos da tutela, o depósito judicial dos valores que entende por corretos a título de multa compensatória.

Demanda, ainda, a redução da multa compensatória para três alugueis mensais, proporcionais ao tempo de vigência do contrato, ou, sucessivamente, sua redução para outro valor razoável, à luz dos dispositivos legais aplicáveis.

Como causa de pedir, alega, em síntese, ter sido locatária da loja nº 2-236, de área total de 27,04 m2, em Espaço Comercial do empreendimento Boulevard Rio Shopping, com contrato de locação firmado em 25/09/2013, e instrumento de cessão em 23/12/2013. Relata que fora previsto prazo de locação de 5 anos, com termo inicial em 01/10/2013 e termo final em 30/09/2018. Reconta que a operação comercial desenvolvida na loja mencionada não obteve êxito, não havendo, também, interessados em adquirir o ponto comercial. Narra ter notificado os réus para a devolução amigável das chaves do imóvel, e tê-los informado que a multa por devolução antecipada do imóvel não poderia ultrapassar valor razoável, segundo entendimento jurisprudencial. Expõe ter conseguido encerrar a operação comercial na loja, em 31/01/2016, com a devolução das chaves, porém as tratativas para composição amigável acerca da multa

por rescisão antecipada do contrato de locação foram infrutíferas. Por esse motivo, ingressa com a presente demanda.

Decisão à fl. 62 declinou a competência do juízo.

Redistribuição do feito à fl.70.

Decisão à fl. 75 deferiu o depósito.

Depósito à fl. 82.

Os réus apresentaram contestação às fls. 97/113. Preliminarmente, arguiram pelo retorno dos autos ao Foro Central da Comarca da Capital, e pela ilegitimidade passiva da ré ANCAR IVAHOE ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA., visto que não teria figurado em nome próprio nos instrumentos contratuais da relação locatícia, mas apenas como representante do locador. Refutaram as alegações autorais ao sustentarem que a multa resilitória estipulada no contrato de locação teria sido pactuada livremente pelas partes, não havendo qualquer abusividade. Argumentaram pela necessidade de extinção do feito sem resolução de mérito, tendo em vista que o autor teria realizado o depósito fora do prazo determinado judicialmente à fl. 79. Por fim, pugnaram pela improcedência.

Os réus apresentaram reconvenção fls. 97/113, na forma do art. 343 do CPC, para o reconhecimento da legalidade da multa resilitória pactuada entre as partes, à luz do previsto na Lei 8.245/91, em especial seus arts. 4º e 54, e pela condenação da autora/reconvinda ao pagamento do valor integral da multa resilitória prevista na cláusula quinta, parágrafo quarto, do contrato de locação, descontando-se o valor incontroverso depositado às fls. 82/83, o que equivale R\$ 52.675.24 (cinquenta e dois mil, seiscentos e setenta e cinco reais e vinte e quatro centavos).

Decisão às fls. 214/218 declara a competência do Juízo de Direito da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Decisão saneadora às fls. 398/399.

O relatório. Passo a decidir.”

Os pedidos foram julgados da seguinte forma:

“Isso posto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por HABITARIUM ARTIGOS DE PRESENTES LTDA em face de CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING e ANCAR IVAHOE ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA, na forma do artigo 487, inciso I do CPC, para determinar a redução da multa compensatória para 6 (seis) alugueis mensais, proporcionais ao tempo de vigência do contrato, à luz do art. 413 do Código Civil, descontando-se o valor já depositado em juízo.

E JULGO IMPROCEDENTES os pedido reconventionais, na forma do artigo 487, inciso I do CPC.

Em relação à ação principal, condeno a ré nas despesas processuais e honorários de advogado que fixo em 10% do valor da causa. (art. 85, §2º do CPC). No que se refere à reconvenção, condeno a reconvincente nas despesas processuais e honorários de advogado que fixo em 10% do valor da causa atribuído à reconvenção.”

Recurso de apelação da parte ré às fls. 478/487 - 000478, repisando seus argumentos defensivos, requerendo a reforma do julgado, com a improcedência dos pedidos, nos seguintes termos:

“(…)

Diante do exposto, pugna pelo conhecimento do recurso, eis que presentes seus requisitos e, no mérito, pelo seu provimento, de modo que, requer a reforma da sentença para que sejam improcedentes os pedidos autorais, e por conseguinte procedente o pedido reconvenicional com o propósito que seja garantido o cumprimento do valor integral da multa exposta na cláusula quinta, parágrafo quarto, do contrato de locação, a fim de diminuir a insegurança e inegável desequilíbrio à relação jurídica estabelecida, como medida de direito. (…)”

Contrarrazões às fls. 492/504 – 000492, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Decido.

De início, menciono que se encontram presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que deve ser, por conseguinte, conhecido.

Trata-se de ação de consignação em pagamento, onde a parte autora alega que realizou, com a parte ré, contrato de locação não residencial, pelo prazo de 60 meses, com termo inicial em 01/10/2013 e final em 30/09/2018.

Aduz que, por questões comerciais, teve que encerrar antecipadamente a locação, em 31/01/2016. Entretanto a parte ré está lhe cobrando, a título de multa, 50% dos alugues restantes, nos termos da cláusula 5ª, parágrafo 4º do contrato de locação, o que entende ser a abusiva.

Como sabido, é lícito ao locatário o encerramento antecipado do contrato de locação, devendo, entretanto, pagar a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, conforme art. 4º da Lei 8245/91, é ver:

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao

período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012)

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Por outro lado, o artigo 413, do Código Civil dispõe que, a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz, se o seu montante for manifestamente excessivo, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio, valendo a transcrição do dispositivo legal:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Este é o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça e desta Colenda Corte sobre o tema, conforme ementa relacionada:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CLÁUSULA PENAL INSERTA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REDUÇÃO JUDICIAL EM CASO DE CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO AVENÇADA. SUBSTITUIÇÃO DO CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE MATEMÁTICA PELA EQUIDADE. ARTIGO 413 DO CÓDIGO

CIVIL C/C ARTIGO 4º DA LEI 8.245/91. 1. O artigo 413 do Código Civil de 2002, além de instituir o dever do juiz de redução da cláusula penal quando cabível, substituiu o critério da proporcionalidade matemática (previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916) pela equidade. 2. A equidade, como sabido, é cláusula geral que visa obter modelo ideal de justiça distributiva, com aplicação excepcional nos casos previstos em lei. Entre outras funções, a equidade pode ostentar papel corretivo, obstando a concretização de evidente injustiça, mediante a garantia do equilíbrio das prestações estabelecidas entre os sujeitos de direito. Daí a opção do legislador civilista de conferir ao magistrado o dever de utilizar a equidade corretiva como parâmetro para o balanceamento judicial da cláusula penal.

3. Desse modo, caberá ao juiz, nas hipóteses de incidência da citada norma jurídica, proceder à redução da cláusula penal, atentando-se ao princípio da equivalência material entre os contratantes, sem olvidar, contudo, das particularidades, de cunho valorativo, presentes no caso concreto, tais como a finalidade visada pelos contratantes, a gravidade da infração, o grau de culpa do devedor, as vantagens que para este resultem do inadimplemento, o interesse do credor na

prestação, a situação econômica de ambas as partes, a sua boa ou má-fé, a índole do contrato, as condições em que foi negociado e eventuais contrapartidas que tenham beneficiado o devedor pela inclusão da cláusula penal.

4. Na hipótese dos autos, há peculiaridade de ordem legal: é que, levando-se em consideração tanto a data da celebração do contrato de locação (13.4.2006), como o dia da ocorrência do fato gerador da cláusula penal (30.6.2007), encontrava-se em vigor a redação original do artigo 4º da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que se reportava ao critério de redução proporcional previsto no artigo 924 do Código Civil de 1916.

5. À época dos fatos, contudo, tal norma (artigo 924 do Código Civil de 1916) já se encontrava revogada pelo diploma de 2002. Assim, subsistia no ordenamento jurídico a redação original do artigo 4º da Lei do Inquilinato, fazendo referência a dispositivo do código revogado.

6. Tal perplexidade foi resolvida pelo novo diploma legal, ao preceituar, no artigo 2.046, que todas as remissões, em diplomas legislativos, ao código revogado, consideravam-se feitas às disposições correspondentes do diploma de 2002.

7. Assim, como o artigo 924 do Código Civil de 1916 (indicado na Lei do Inquilinato) equivale ao artigo 413 do novel codex, o critério da proporcionalidade matemática, dantes adotado para a redução judicial de cláusula penal inserta em contrato de locação, foi também substituído pelo critério da equidade corretiva. Inteligência do Enunciado 357 da IV Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal.

8. Na espécie, o pacto locatício, celebrado em 13.4.2006, previa que, em havendo a devolução da loja pela locatária, antes do término do prazo de 36 (trinta e seis) meses (contados a partir de 1º.5.2006), esta obrigava-se ao pagamento de multa compensatória no valor equivalente a 6 (seis) aluguéis (fl. 164), ou seja, R\$ 10.260,00 (dez mil, duzentos e sessenta reais).

9. Diferentemente da proporcionalidade matemática adotada pela Corte estadual - que reduziu a multa para 2,34 aluguéis, por terem sido cumpridos 14 (catorze) meses da relação jurídica obrigacional, faltando 22 (vinte e dois) meses para o encerramento regular do ajuste -, o caso reclama a observância do critério da equidade, revelando-se mais condizente a redução para 4 (quatro) aluguéis, dadas as peculiaridades do caso concreto.

10. Como de sabença, a existência de lojas desocupadas em um shopping center depõe contra o sucesso de todo o empreendimento, podendo trazer à tona ilações malfazejas à massa de seus inquilinos, empregados e investidores, influenciando, diretamente, o desejo dos consumidores de frequentarem suas dependências e, conseqüentemente, procederem à compra dos produtos oferecidos.

11. As conseqüências econômicas da inexecução perpetrada pelos locatários pode, desse modo, ter proporções muito maiores, o que justifica uma redução mais comedida do valor pactuado a título de cláusula penal.

12. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.353.927/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/5/2018, DJe de 11/6/2018.)

0018623-38.2018.8.19.0209 - APELAÇÃO

Des(a). GERALDO DA SILVA BATISTA JUNIOR - Julgamento: 20/04/2023 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

LAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DESPEJO C/C COBRANCA DE ALUGUÉIS E MULTA RESCISÓRIA. Sentença de parcial procedência. Apelação de ambas as partes. Contrato de locação comercial por prazo determinado e Lei nº 8.245/1991. Autora que comprovou, pelas provas documentais, a existência de contrato de locação formalizado entre as partes, por prazo determinado, e a inadimplência dos aluguéis, dando ensejo à correta cobrança. Encerramento antecipado do contrato de locação por abandono do imóvel, atraindo a incidência da multa contratual, que deve ser aplicada de forma proporcional e conforme artigo 4º, caput, da Lei 8.245/91 c/c artigo 413, do CC e do Enunciado nº. 355 do CJF/STJ. Parte ré que alegou inadimplência por onerosidade excessiva, mas deixou de apresentar fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito da parte autora, descumprindo o disposto no artigo 373, II, do CPC. Recurso da parte ré não provido e da parte autora provido.

Na presente hipótese, nos termos da cláusula 5ª, parágrafo 4º do contrato de locação, o locatário, se rescindir a locação antecipadamente, se obriga a pagar o valor equivalente à metade dos aluguéis que restam até o prazo final do contrato, é ver:

PARÁGRAFO QUARTO – Fica desde já estipulada a obrigação da LOCATÁRIA de pagar ao LOCADOR multa em valor equivalente à metade dos aluguéis que restarem até o final do prazo contratual, na eventualidade de a LOCATÁRIA vir a resilir a locação valendo-se o LOCADOR da faculdade que lhe confere o art. 4º da Lei nº 8.245/91.

Nesta linha, tendo em vista que o contrato de locação foi encerrado em 31/01/2016, constata-se que perdurou pelo prazo de 28 meses, faltando, ainda 32 meses até o prazo final do contrato.

Assim, o locatário deveria pagar ao locador o valor equivalente a 16 aluguéis, o que se mostra claramente excessivo.

Por certo, a imposição de multa de 50% dos aluguéis remanescentes, no caso concreto, configura cláusula abusiva, tendo em vista que o valor da multa contratual é cerca de 16 meses de aluguéis, o que não se mostra razoável em face da natureza e a finalidade do negócio.

Cabe ressaltar que os princípios da autonomia privada e da obrigatoriedade dos contratos não são absolutos, devendo ser relativizados

quando exsurge do contrato desequilíbrio entre as obrigações assumidas pelas partes.

Nesta toada, o valor da multa fixado pelo juízo sentenciante, 6 meses, se mostra razoável e proporcional ao caso presente.

A jurisprudência desta Colenda Corte de Justiça alicerça o presente posicionamento, conforme ementa relacionada:

0021196-71.2012.8.19.0011 - APELAÇÃO

Des(a). FABIO DUTRA - Julgamento: 04/07/2024 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUERES CUMULADA COM MULTA PENAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. MULTA CONTRATUAL AJUSTADA NO PERCENTUAL DE 50% SOBRE OS ALUGUÉIS REMANESCENTES. ONEROSIDADE EXCESSIVA AO LOCATÁRIO. ENRIQUECIMENTO INJUSTIFICADO DO LOCADOR. NA HIPÓTESE DOS AUTOS, HÁ PECULIARIDADE DE ORDEM LEGAL: É QUE, LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO TANTO A DATA DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E O DIA DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR DA CLÁUSULA PENAL, QUE TORNA EXCESSIVA A MULTA APLICADA, EM FACE DA NATUREZA E DA FINALIDADE DO NEGÓCIO. PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA PRIVADA E DA OBRIGATORIEDADE DOS CONTRATOS NÃO SÃO ABSOLUTOS, DEVENDO SER RELATIVIZADOS QUANDO EXSURGE DO CONTRATO DESEQUILÍBRIO ENTRE AS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELAS PARTES, QUE É A HIPÓTESE DOS AUTOS. REDUÇÃO EQUITATIVA PARA O PATAMAR DE 03 (TRÊS) MESES DE ALUGUÉIS, NOS TERMOS DO ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL, C/C ART. 4º DA LEI 8.245/91. PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

0015921-15.2010.8.19.0011 - APELAÇÃO

Des(a). RICARDO RODRIGUES CARDOZO - Julgamento: 13/08/2015 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE COBRANÇA. RESCISÃO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. TRÊS MULTAS. DUAS DESCABIDAS E UMA EXCESSIVA. Apelação da sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar os réus ao pagamento do aluguel e encargos locatícios até 31/07/2010, além da multa pelos dias que a loja teria permanecido fechada, da multa pelo atraso na entrega de relatórios e da multa pela rescisão contratual, esta no valor de 50% dos alugueis do período restante da locação. Rejeita-se a preliminar de inépcia da petição inicial. A análise da exordial em conjunto com a planilha que a instrui permite individualizar cada uma das verbas cobradas, de modo que não se vislumbram maiores embaraços para o exercício do contraditório de da ampla defesa. No

mérito, constata-se que houve diversas cobranças indevidas. Ao contrário do alegado pela autora, a locação findou-se em 31/07/2010 e não em 20/08/2010. Logo, todas as cobranças a título de aluguel, encargos e multas referentes ao mês de agosto são indevidas. O contrato foi ajustado pelo prazo de 36 meses. Entretanto, a locatária ocupou o imóvel por apenas 10 meses. Logo, é flagrantemente desproporcional a imposição de uma multa equivalente ao valor de 13 meses de aluguel. Redução que se impõe, à luz do que dispõe o art. 413 do Código Civil. Recurso provido em parte, nos termos do voto do desembargador relator.

0030668-75.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). MAURO PEREIRA MARTINS - Julgamento: 12/06/2025 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 19ª CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA E RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO CONTRA A DECISÃO QUE, EM SEDE DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, DETERMINOU A RETIRADA DOS NOMES DOS AUTORES DE CADASTRO RESTRITIVOS DE CRÉDITO, ATÉ O JULGAMENTO DO MÉRITO DA LIDE. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. MANUTENÇÃO DO DECISUM. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA MEDIDA, NA FORMA DO ART. 300 DO CPC/2015. MULTA CONTRATUAL AJUSTADA NO PERCENTUAL DE 50% SOBRE OS ALUGUÉIS REMANESCENTES. TODAVIA, AUTOR SEQUER CHEGOU A PEGAR A CHAVE DOS ESTABELECIMENTOS. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO QUE QUE TORNAM EXCESSIVA A MULTA APLICADA, SOBRETUDO CONSIDERANDO A DATA DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E O DIA DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR DA CLÁUSULA PENAL. PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO, IGUALMENTE, DEMONSTRADO, DIANTE DO COMPROMETIMENTO DO REGULAR EXERCÍCIO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL PELO AUTOR. EM CONTRAPARTIDA, AUSÊNCIA DE PERIGO DE IRREVERSIBILIDADE DA MEDIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Destarte, porquanto examinou com perfeição os fatos e aplicou corretamente o direito, a sentença não merece reparo.

Sem mais considerações, voto pelo conhecimento do apelo e por seu desprovimento. Majoro os honorários recursais em favor do advogado do autor em 2% sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**DESEMBARGADOR CLEBER GHELLENSTEIN
RELATOR**