



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003154

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000917-65.2017.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que são apelantes VALTER HERNANI ANTONIO COSTA e LIDIA PEDROSO DE ALMEIDA COSTA, é apelada RAQUEL ZANELATTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 47956

APELAÇÃO Nº: 1000917-65.2017.8.26.0338

COMARCA: Mairiporã

MM. Juiz(a) de 1º grau: Dr. (a) Luísa Lemos Debastiani

APELANTE (S): Valter Hermani Antonio Costa e Outro

APELADO (S): Raquel Zanelatto

SGOF

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação de obrigação de fazer cumulada com cobrança de multa contratual e indenização por danos materiais e morais. Compromisso de compra e venda imóvel. Sentença condenou a ré ao pagamento de R\$ 9.161,91, parcela não paga do preço, com o valor de 10% a título de multa contratual fixado apenas sobre o valor devido.

O autor apelou, alegando ter sido a multa estabelecida sobre o valor da transação, descumprimento de obrigações contratuais pela ré, incluindo pagamento de IPTU e transferência de imóvel, e pleiteando ressarcimento e danos morais.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) aplicação da multa contratual de 10% sobre o valor da transação; (ii) ressarcimento de despesas de IPTU; (iii) indenização por dano moral devido à negativação do nome do autor.

III. Razões de Decidir

A redução da multa contratual para 10% da parcela insolvida foi adequada, conforme art. 413 do CC, devido ao cumprimento parcial da obrigação. Possibilidade de redução de ofício. Precedente do STJ.

O ressarcimento dos valores pagos pelo autor a título de IPTU é devido, pois a responsabilidade era da ré, conforme contrato.

Débito de IPTU não quitado pela compromissária compradora, fez com que o nome do autor fosse inscrito na dívida ativa da municipalidade. A compensação por danos morais é cabível, pois a recorrida deu causa à negativação, além de causar sofrimento psicológico. Fixação dos danos morais em R\$ 5.000,00.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A multa contratual pode ser reduzida equitativamente em caso de cumprimento parcial da obrigação. 2. A responsabilidade por débitos de IPTU é da adquirente, conforme contrato. 3. A negativação indevida do nome gera direito à compensação por danos morais.

Recurso parcialmente provido. Ré condenada a ressarcir valores pagos pelo autor a título de IPTU e a compensar danos morais em R\$ 5.000,00.

Trata-se de apelação interposta em face da sentença de f. 263/271, que julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer cumulada com cobrança de multa contratual e indenização por danos materiais e morais proposta por Valter Hernani Antonio Costa e Outra contra Raquel Zanelatto, “*para CONDENAR a ré ao pagamento de R\$ 9.161,91 (nove mil, cento e sessenta e um reais e noventa e um centavos), valores a serem corrigidos monetariamente em liquidação de sentença, pelo índice IGMP-FGV, com multa moratória de 2% e juros de mora de 1% ao mês, conforme pactuado pelas partes, desde o inadimplemento da obrigação, acrescido de multa de 10% sobre o valor da condenação, valor corrigido monetariamente pela taxa SELIC, desde o inadimplemento da obrigação*”. Sucumbência atribuída à ré, com verba honorária arbitrada em 20% sobre o valor da condenação.

Apela o autor (f. 3318/3351), sustentando: (i) celebrou com a apelada, em 15 de maio de 2008, contrato de compra e venda do imóvel objeto da lide; (ii) recorrida deixou de cumprir diversas obrigações contratuais, especialmente as previstas nas cláusulas 6ª e 8ª, que estabeleciam o pagamento de IPTU e outras obrigações relacionadas à transferência do imóvel; (iii) inadimplência da recorrida gerou o débito de R\$ 9.865,25, que ensejou o pedido de ressarcimento; (iv) pediu o mesmo valor a título de danos morais, porque teve seu nome negativado por conta da inadimplência e negligência da parte contrária; (v) multa contratual de 10% recai sobre o valor da venda, a representar o importe de R\$ 9.600,00; (vi) inexistência de excesso no valor da multa cobrada, sendo que a própria ré não impugnou sua aplicação; (vii) negativação do seu nome por culpa da recorrida não configura mero aborrecimento; (viii) necessidade de ser determinado o ressarcimento dos valores que o apelante se viu obrigado a pagar para ter seu nome limpo, referente a dívidas de IPTU; (ix) imóvel está em nome do apelante por ter sido pactuado que a transferência para a apelada só ocorreria mediante quitação do valor ajustado na avença; (x) apelada é responsável pelos débitos de IPTU, conforme cláusula 6ª do contrato; (xi) incidência da multa prevista na cláusula 8ª do contrato; (xii) danos morais decorrentes da negativação.

Recurso não respondido (f. 283).

É o relatório.

O apelo procede parcialmente.

A lide nesta fase devolutiva está atrelada ao pedido de aplicação na íntegra da multa prevista em compromisso de compra e venda de imóvel, estabelecida em 10% sobre o valor da transação, segundo o disposto na cláusula 8ª, ressarcimento de despesas de IPTU e indenização por dano moral, porque a compromissária compradora, ora ré-apelada, deixou de responder pelo IPTU incidente sobre o imóvel, conforme determinava a cláusula 6ª (f. 06).

Em relação à multa, o Juízo de origem reconheceu a hipótese de incidência de sua aplicação, no entanto, a reduziu para 10% da parcela insolvida.

A redução determinada encontra lastro no art. 413 do CC, que assim dispõe: *“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”*.

A redução equitativa se afigura adequada porque o valor dado ao imóvel foi R\$ 96.000,00 (f. 04/07), enquanto o débito pendente é de R\$ 9.161,91, de modo que houve cumprimento de grande parte do valor ajustado, sendo adequada a minoração da multa para apenas 10% da quantia faltante.

A diminuição da pena convencional pode ser determinada inclusive de ofício, conforme precedente do STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSTULANDO O CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTORAL COM CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DA CLÁUSULA PENAL AVENÇADA. REDUÇÃO DE OFÍCIO DA MULTA CONTRATUAL PELA CORTE ESTADUAL.

1. Em que pese ser a cláusula penal elemento oriundo de convenção entre os contratantes, sua fixação não fica ao total e ilimitado alvedrio destes, porquanto o atual Código Civil, diferentemente do diploma revogado, introduziu normas de ordem pública, imperativas e cogentes, que possuem o escopo

de preservar o equilíbrio econômico financeiro da avença, afastando o excesso configurador de enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes.

2. Entre tais normas, destaca-se o disposto no artigo 413 do Código Civil de 2002, segundo o qual a cláusula penal 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.

3. Sob a égide do Código Civil de 2002, a redução da cláusula penal pelo magistrado deixou, portanto, de traduzir uma faculdade restrita às hipóteses de cumprimento parcial da obrigação (artigo 924 do Código Civil de 1916) e passou a consubstanciar um poder/dever de coibir os excessos e os abusos que venham a colocar o devedor em situação de inferioridade desarrazoada.

4. Superou-se, assim, o princípio da imutabilidade absoluta da pena estabelecida livremente entre as partes, que, à luz do código revogado, somente era mitigado em caso de inexecução parcial da obrigação.

5. O controle judicial da cláusula penal abusiva exsurgiu, portanto, como norma de ordem pública, objetivando a concretização do princípio da equidade - mediante a preservação da equivalência material do pacto - e a imposição do paradigma da eticidade aos negócios jurídicos.

6. Nessa perspectiva, uma vez constatado o caráter manifestamente excessivo da pena contratada, deverá o magistrado, independentemente de requerimento do devedor, proceder à sua redução, a fim de fazer o ajuste necessário para que se alcance um montante razoável, o qual, malgrado seu conteúdo sancionatório, não poderá resultar em vedado enriquecimento sem causa. 7. Por sua vez, na hipótese de cumprimento parcial da obrigação, deverá o juiz, de ofício e à luz do princípio da equidade, verificar se o caso reclamará ou não a redução da cláusula penal fixada.

8. Assim, figurando a redução da cláusula penal como norma de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado, ante sua relevância social decorrente dos escopos de preservação do equilíbrio material dos contratos e de repressão ao enriquecimento sem causa, não há falar em inobservância ao princípio da adstrição (o chamado vício de julgamento extra petita), em preclusão consumativa ou em desrespeito aos limites devolutivos da apelação.

9. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.447.247/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2018, DJe de 4/6/2018.)

Assiste razão ao recorrente quanto ao pedido de ressarcimento dos valores dispendidos para pagamento do IPTU após a celebração do contrato, que são de responsabilidade da adquirente, conforme ajustado no contrato.

Observa-se que por seu nome constar como proprietário no cadastro da municipalidade, acabou respondendo pela dívida inscrita, tendo realizado acordo para pagamento em 48 prestações do valor do débito tributário, a representar o montante de R\$ 9.869,25 (f. 09/11).

Em fase de liquidação o recorrente deverá apresentar os comprovantes de pagamento dos valores relativos ao aludido parcelamento, para que sejam exigidos da recorrida, com correção monetária dos desembolsos e juros de mora da citação.

No que tange à pretensão de compensação por dano moral, em geral o mero descumprimento contratual não é motivo suficiente para sua incidência.

Todavia, a inobservância das normas estipuladas fez com que o recorrente tivesse seu nome indevidamente inscrito na dívida ativa do Município, elemento prejudicial no âmbito das relações sociais, tanto que se prontificou a realizar acordo com a municipalidade para o pagamento parcelado do débito, mesmo havendo responsabilidade contratual da recorrida.

A obrigação de responder por dívida ativa que não deu causa, além da natureza negativa do apontamento, gera sofrimento psicológico que não pode significar mero aborrecimento do cotidiano.

Desta forma, afiguram-se presentes os pressupostos da responsabilização civil, nos termos dos artigos 186 e 927 do CC¹. Restaram, assim, configurados os danos morais e o nexo causal, essenciais à compensação pleiteada.

O dano moral puro *pressupõe lesão (...). Por isso, não se torna exigível na ação indenizatória a prova de semelhante evento. Sua verificação se dá*

¹ **Art. 927.** Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

*em terreno onde à pesquisa probatória não é dado chegar*².

Nesse sentido se pronuncia o STJ: “quanto ao dano moral, em si mesmo, não há falar em prova; o que se deve comprovar é o fato que gerou a dor, o sofrimento. Provado o fato, impõe-se a condenação, pois, nesses casos, em regra, considera-se o dano *in re ipsa*” (AgRg no Ag 1062888/SP, Rel Min. SIDNEI BENETI, j. 18.09.08, v.u.).

Fixada a premissa do dever de indenizar, cumpre apreciar o *quantum* cabível pelos danos morais.

A lesão de interesses extrapatrimoniais tutelados pelo ordenamento jurídico, em geral, diversamente do que se dá com o dano patrimonial, não comporta ressarcimento, já que em regra é inviável recompor-se o bem imaterial violado, não havendo condições práticas que permitam a restauração da ofensa com fiel equivalência à sua extensão.

A reparação pecuniária do dano moral, destarte, *não corresponde ao preço da dor sofrida pela vítima*. O seu fundamento está assentado na sanção que se busca impor ao responsável e, simultaneamente, na satisfação (compensação) que se visa a atribuir ao lesado.

Em nosso direito não se aplica com exclusividade a *Teoria do Desestímulo*, como estabelecido no sistema norte-americano, mas sim o sistema misto, entre o desestímulo e a compensação, objetivando-se a imposição de uma sanção ao causador do evento danoso, de sorte que não fique impune pela vulneração causada a interesses extrapatrimoniais de outrem e, ao mesmo tempo, uma compensação ao lesado com o intuito de suavizar a ofensa sofrida.

O valor da indenização como sabido, deve ser fixado com equidade e moderação, não podendo ser tão baixo a ponto de fazer com que o ofensor deixe de perceber a reação do ordenamento jurídico à lesão praticada, nem tão elevado a ponto de servir como fonte de enriquecimento sem causa por parte do

²THEODORO Jr., Humberto. Dano Moral, 6ª edição, São Paulo, 2009. Ed. Juarez de Oliveira, p.121



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lesado.

Diante das circunstâncias específicas atinentes ao caso sob exame, almejando-se atender ao escopo satisfatório, punitivo e educativo da compensação por dano moral, reputa-se adequado fixar o valor da condenação em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Incidentes os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Correção monetária a partir do arbitramento (Súmula 362 do STJ) e juros de mora a correr da citação (art. 405 do CC).

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao recurso, para condenar a ré a ressarcir os valores comprovadamente pagos pelo autor a título de IPTU em relação ao acordo de parcelamento celebrado com a municipalidade (f. 09/12), e também para condenar a ré a compensar danos morais no importe de R\$ 5.000,00.

JAMES SIANO

Relator