



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276166

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013484-87.2023.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante MÉRCIA APARECIDA BONATTI, são apelados SANTIAGO MENDES DE SOUZA e SOLANGE BRITO CORREA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Em julgamento estendido, por maioria de votos, negaram provimento ao recurso. Vencido o 3º Juiz, que declara voto.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), CARMEN LUCIA DA SILVA, SÁ DUARTE E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 35677

Apelação Cível 1013484-87.2023.8.26.0510

Apelante: Mércia Aparecida Bonatti

Apelados: Santiago Mendes de Souza e Solange Brito Correa de Souza

Comarca: Rio Claro

Juiz: Alexandre Dalberto Barbosa

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Pagamento realizado com atraso. Ação de cobrança da multa penal. Valor da multa reduzido equitativamente. Dever do juiz (artigo 413 do CC). Fixação da multa em 2% do valor do contrato, que se mostra razoável e proporcional para penalizar o atraso no pagamento, sem causar enriquecimento ilícito da credora. Danos morais não configurados. Descumprimento contratual que, por si só, não gera ofensa à imagem e honra da pessoa. Sucumbência recíproca corretamente reconhecida. Autora que sucumbiu em maior parte. Honorários advocatícios fixados por equidade. Art. 85, parágrafo 8º, do CPC aplicável ao caso. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 107/109, que, nos autos da ação de cobrança, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento de 2% do valor atualizado do contrato, já contemplada a correção monetária, acrescido de juros de mora a partir da citação. Em razão da sucumbência recíproca, a autora foi condenada ao pagamento de 2/3 das custas e das despesas processuais, sendo os réus condenados ao 1/3 restante. A autora foi condenada ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em R\$2.000,00 e os réus à verba honorária de 10% da condenação.

Apela a autora, alegando, em síntese, que a cláusula penal de 10% do valor do imóvel para o caso de descumprimento contratual foi pactuada livremente entre as partes, razão pela qual a redução da multa para 2%, conforme constou na r. sentença recorrida, desconsidera a autonomia de vontade. Aduz que a multa não se mostra excessiva, uma vez que o atraso no pagamento foi de um ano, pelo que lhe causou significativos transtornos financeiros e emocionais. Alega ainda que a cláusula penal não substitui à reparação pelos danos morais. Aduz que os honorários advocatícios devem ser revistos para atender os princípios da proporcionalidade e da equidade, devendo ser considerada a improcedência do pedido de indenização por danos morais, que deve refletir na fixação dos honorários. A mesma arguição de desproporcionalidade é trazida quanto à divisão das custas e das despesas processuais.

Houve resposta (fls. 131/136).

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

Consta da inicial que, em 31 de maio de 2022, as partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel, no valor de R\$410.000,00, que seria pago da seguinte forma: R\$202.398,30 por intermédio de financiamento bancário; R\$20.000,00 como sinal; R\$177.601,70 em seis meses contados da assinatura do compromisso (31/11/2022); R\$10.000,00 referente ao pagamento de aluguel relativo ao período de seis meses de uso do bem, a ser pago também no prazo de seis meses (31/11/2022). Alega a autora que os valores de R\$177.601,70 e de R\$10.000,00 não foram pagos no prazo e ainda foram parcelados sem o seu devido consentimento, tendo sido pagos da seguinte forma: R\$40.000,00 em 14/11/2022; R\$140.000,00 em 05/04/2023; e R\$10.000,00 em 06/04/2023. Diante disso, a autora ajuizou a presente ação visando ao recebimento da multa contratual prevista para o caso de descumprimento de qualquer cláusula, que foi estabelecida em 10% do valor da venda

do imóvel (R\$410.000,00), perfazendo R\$41.000,00, além de pleitear indenização por dano moral de R\$5.000,00.

Em contestação, os réus não negam o atraso no pagamento, arguindo apenas que, por motivos pessoais, tiveram dificuldade em cumprir pontualmente com a quitação no vencimento ajustado.

A questão controvertida consiste na aplicação da multa penal prevista no compromisso de compra e venda firmado pelas partes, que dispõe:

IX. DA MULTA:

Será devida multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor da venda do imóvel caso alguma das partes não cumpra o disposto em qualquer das cláusulas estabelecidas neste instrumento. (...) (fls. 78/79)

Verifica-se que as partes não divergem quanto ao atraso no pagamento, sendo, pois, de rigor que os apelados sejam condenados ao pagamento da multa contratual. Entendimento contrário equivaleria ao inadmissível privilégio concedido a quem descumpre com seu dever contratual, o que não é admitido pelo ordenamento jurídico brasileiro, como prevê o art. 408 do Código Civil.

Contudo, no caso, houve o pagamento integral da dívida pelos devedores, sendo que o descumprimento se funda no pagamento com atraso, de pouco mais de quatro meses, do importe de R\$150.000,00.

Note-se que a imposição da multa de 10% do valor da venda do imóvel (R\$410.000,00), perfaz R\$41.000,00, equivalente aproximadamente a 1/3 do valor pago em atraso, o que se mostra incondizente com a finalidade da multa, que, por certo, não visa o enriquecimento sem causa.

Acresce que a apelante não demonstrou ter suportado prejuízos em razão do pagamento atrasado pelos apelados, além da clara perda monetária do valor, o que foi por ela aceito nos termos da quitação feita pelos devedores, sem qualquer impugnação. Nem mesmo na presente demanda há pedido de correção monetária ou juros de mora em decorrência do atraso, o que não se confunde com a multa penal.

Portanto, o valor cobrado pela multa mostra-se manifestamente excessivo. Verificados os pressupostos legais do artigo 413 do Código Civil, cabível a redução equitativa da cláusula penal, para que seja proporcional ao efetivo descumprimento contratual.

A esse respeito, a redução equitativa da cláusula penal não é mera faculdade colocada à disposição do juiz, como ocorria na disciplina do Código Civil de 1.916. Na legislação vigente, o artigo 413 do Código Civil impõe ao magistrado o dever de reduzir a multa quando a obrigação tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo.

Nesse sentido, leciona Hamid Charaf Bdine Jr:

Diversamente do que estabelecia o art. 924 do CC revogado, o dispositivo é incisivo: o juiz tem o dever, não a possibilidade de reduzir, ao contrário do que constava do diploma legal revogado. (Código Civil Comentado, Cezar Peluso (coord), Manole, 2016, p. 422/423) (realces não originais)

E como esclarece Giovanni Ettore Nanni, *A primeira hipótese consagrada no artigo é na ocasião em que a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, em que se preestipula o montante devido em episódio de inadimplemento absoluto da prestação. Caso o devedor tenha adimplido fragmento dela, gerando utilidade ao credor, deixando depois de executar a avença, não é justo que seja*

obrigado a arcar com a cláusula penal em sua integralidade (in Giovanni Ettore Nanni (coord.), Comentários ao Código Civil Direito privado contemporâneo, São Paulo, Saraiva Educação, 2019, p. 678) (realces não originais).

Trata-se de um dever porque, a despeito de estar inserida no âmbito da autonomia privada das partes, a cláusula penal não pode servir a propósito abusivo que possa ensejar enriquecimento sem causa, sendo autorizado seu controle pelo judiciário.

A propósito, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

[...] Como reflexo do princípio Constitucional da proporcionalidade, será um dever do magistrado adequar a cláusula penal à realidade dos fatos, preservando a isonomia material entre as partes e o sinalagma contratual, eis que a missão de qualquer contratante é preservar os direitos fundamentais da contraparte [...]
(Direito das Obrigações, 4ª ed., Lumen Juris, 2009, p. 538)
(realces não originais).

Por tais fundamentos, destaca-se que a redução da multa contratual, prevista no artigo 413 do Código Civil, não implica violação ao princípio da *pacta sunt servanda*.

Assim, sopesando os critérios mencionados e levando-se em conta as circunstâncias do caso concreto, a multa fixada na r. sentença recorrida em 2% do valor do contrato, equivalente a aproximadamente 5% do valor pago com atraso, perfazendo R\$8.200,00, revela-se razoável e suficiente para compensar a autora pelo prejuízo experimentado, sem, contudo, gerar para ela enriquecimento sem causa.

Também não assiste razão à apelante quanto ao dano moral alegado.

Não se olvida do aborrecimento da autora diante dos fatos narrados, contudo, salvo em situações excepcionais e revestidas de notórias particularidades, a simples sensação decorrente do inadimplemento do contrato não é indenizável. Nas lições de Sérgio Cavalieri Filho: “*o importante, destarte, para a configuração do dano moral não é o ilícito em si mesmo, mas sim a repercussão que ele possa ter*” (in Programa de Responsabilidade Civil. Atlas: São Paulo, 7ª Edição, 2007, pág. 81). Assim, somente se indeniza a ofensa a direitos da personalidade, ou aquele sofrimento intenso e profundo, que extrapola a mera frustração e dissabor, a ser demonstrado no caso concreto.

Afinal, conforme bem ensina Francisco Eduardo Loureiro, firme na lição de Maria Celina Bodin de Moraes, “*Quando, porém os efeitos da ação, embora não repercutam na órbita de seu patrimônio material, mas originam angústia, dor sofrimento, tristeza ou humilhação à vítima, trazendo-lhe sensações e emoções negativas, pode haver dano moral indenizável se houver prova de sua intensidade em patamar superior ao dos aborrecimentos e dissabores a que todos se sujeitam e próprios da vida comum.*” (Responsabilidade Civil na Área de Saúde. Regina Beatriz Tavares da Silva (coord.), Ed. Saraiva, 2007, p. 332).

E, no caso, tanto da narrativa da autora, quanto do arcabouço probatório constante dos autos, não se vislumbra qualquer situação que tenha extrapolado a esfera do mero dissabor e ingressado, efetivamente, na seara do dano moral indenizável.

Diante de tal conjuntura, não há como sustentar que o descumprimento contratual, embora desagradável, constitua situação ensejadora de sofrimento e frustração na esfera psicológica.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mais, não se verifica incorreção na distribuição dos ônus sucumbenciais.

A r. sentença recorrida considerou que a autora sucumbiu em maior parte, condenando-a a 2/3 das custas e das despesas processuais, e os réus ao 1/3 restante.

Com razão, pois o pedido inicial consistiu no recebimento do valor integral da multa de R\$41.000,00 e da indenização por dano moral de R\$5.000,00, sendo acolhida apenas a condenação dos réus ao pagamento parcial da multa de R\$8.200,00.

Diante disso, não há dúvida acerca da sucumbência maior da parte autora.

Por fim, de se consignar que os réus foram condenados aos honorários advocatícios de 10% do valor da condenação, o que corresponde a R\$820,00, sem considerar os juros de mora, razão pela qual, a autora foi condenada, proporcionalmente, a R\$2.000,00.

A verba honorária devida pela autora não poderia mesmo ser fixada em percentual do proveito econômico não acolhido referente ao pedido de indenização por dano moral de R\$5.000,00, tendo em vista o valor irrisório do percentual de 10%, sendo caso de aplicação do parágrafo 8º do art. 85 do Código de Processo Civil.

Por fim, ante o não provimento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária devida pela apelante para R\$2.200,00.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora



APELAÇÃO CÍVEL Nº 1013484-87.2023.8.26.0510

COMARCA: RIO CLARO

APELANTE: MÉRCIA APARECIDA BONATTI

**APELADOS: SANTIAGO MENDES DE SOUZA E SOLANGE BRITO
CORREA DE SOUZA**

VOTO Nº 54.875

Também entendo que a multa deva ser reduzida, posto que 10% do valor do contrato é excessivo.

No entanto, creio que a solução mais adequada é que a multa de 10% não incida sobre o valor do contrato, mas sobre a parte cumprida a destempo, ou seja, sobre a verba paga com atraso, que foi o fato que determina a incidência da penalidade.

Esta solução desconsidera a parte do contrato que foi cumprida e que, por isso, não pode, a meu ver, servir de base de cálculo para a multa.

Isto posto, voto pelo provimento parcial da apelação, para que a multa devida pelos apelados seja fixada em 10% da parte do contrato cumprida com atraso.

SÁ DUARTE

3º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	9	Acórdãos Eletrônicos	ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI	2A08A6B0
10	10	Declarações de Votos	CARLOS ALBERTO DE SA DUARTE	2A0B3CA2

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1013484-87.2023.8.26.0510 e o código de confirmação da tabela acima.