



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292684

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004590-62.2024.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante REGINALDO SILVA ROCHA, é apelada LUANA DE OLIVEIRA ROQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004590-62.2024.8.26.0066

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: REGINALDO SILVA ROCHA

Apelada: LUANA DE OLIVEIRA ROQUE

Ação: Condenatória de obrigação de fazer e cobrança

Comarca: Barretos - 2ª vara cível

Juiz prolator: Luiz Fernando Silva Oliveira

Voto nº 7.789

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Imóvel. Ação condenatória de obrigação de fazer e cobrança. Sentença de procedência. Insurgência do réu.

- Multa contratual. Disposição que, em verdade, trata de fixação prévia de honorários advocatícios de sucumbência. Honorários previstos no contrato são aplicáveis somente para a solução extrajudicial de débito. Adoção da via judicial que afasta a incidência da verba contratual. Fixação da verba honorária que incumbe ao juízo. Exigência simultânea das verbas, que representaria inequívoca afronta ao princípio do *non bis in idem*. Multa afastada. Decisão reformada.

RECURSO PROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **REGINALDO SILVA ROCHA** contra a r. sentença de fls. 69/73, de relatório adotado, de procedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E COBRANÇA** contra ele promovida por **LUANA DE OLIVEIRA ROQUE**.

Em razões recursais (fls. 76/91), o réu, ora apelante, argumenta que a multa contratual contemplada no julgado refere-se, em realidade, a fixação prévia de honorários de sucumbência, que sequer seriam de titularidade da autora. A título subsidiário, afirma que o valor da multa é excessivo e pleiteia redução, nos termos do que dispõe o art. 413 do Código de Processo Civil. Reitera que o documento juntado a fls. 53/54 prevê a dilação do prazo para cumprimento da obrigação de quitação do financiamento bancário, de modo a afastar a multa prevista. Pugna pelo provimento do recurso e consequente afastamento ou redução da multa contratual.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 156/159), e respondido (fls. 109/120).

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos que, em 20/1/2022, as partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel financiado, em que prevista a responsabilidade do apelante pela quitação do financiamento bancário em nome dos vendedores no prazo máximo de seis meses (fls. 23/26). Diante do descumprimento contratual pelo apelante quanto à quitação do financiamento em nome dos autores no prazo indicado, a autora ajuizou esta demanda condenatória de obrigação de fazer e cobrança, em busca do cumprimento da obrigação e da condenação do apelante ao pagamento de multa contratual no percentual de 20% sobre o valor da causa.

Na origem, foi proclamada a procedência da demanda e o réu foi condenado ao cumprimento da obrigação de fazer consistente no pagamento do saldo devedor do financiamento, bem

como ao pagamento da multa prevista na cláusula 9ª do instrumento contratual. Pela sucumbência, coube ao réu o pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% da condenação. Contra essa solução se dirige a insurgência recursal.

II.2. Nenhuma foi a insurgência da parte demandada contra a condenação ao cumprimento da obrigação de fazer consistente no pagamento do saldo devedor do contrato de financiamento, de modo que o caso não admite novas deliberações acerca dessa parte do litígio. Resta, portanto, analisar a possibilidade de afastar ou reduzir a condenação do apelante ao pagamento da multa contratual indicada.

Com o devido respeito ao posicionamento adotado pelo julgador singular, a lide é merecedora de solução outra, que melhor se amolde às circunstâncias fáticas do caso concreto.

Conforme é possível extrair do contrato de compra e venda celebrado entre as partes, consta da cláusula 9ª que: *“Em caso de descumprimento do Contrato que gere ajuizamento judicial para resolução da lide, fica a parte que der origem obrigada a arcar com honorários advocatícios no montante de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa”*.

Referida disposição contratual não traduz cláusula penal, mas sim fixação prévia de honorários contratuais em caso de ajuizamento de demanda em busca do cumprimento do contrato. Ademais, é descabida a pretensão de condenação do apelante ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência fixados em 20% sobre o valor atualizado da causa.

É que cabe ao juízo com exclusividade a fixação de honorários de sucumbência, razão pela qual a parte não está autorizada a se antecipar e, de saída, inserir o montante, ainda mais na forma de multa contratual. Honorários contratuais são previstos para incidir em caso de cobrança extrajudicial do débito. Contudo, em caso de demanda judicial, os honorários contratuais pactuados dão lugar aos honorários de sucumbência, vedada a exigência simultânea das verbas, que representaria inequívoca afronta ao princípio do *non bis in idem*. Fato é que não era mesmo possível a condenação do apelante ao pagamento de “multa contratual” no montante de 20% sobre o valor da causa.

Nesse sentido caminha o entendimento desta C.
32ª Câmara de Direito Privado:

"Despesas condominiais. Execução. Embargos à execução julgados improcedentes. Alegação de excesso. Não ocorrência. Inclusão de honorários de advogado na planilha de cálculo. Impossibilidade. Exclusão e substituição por verba honorária fixada em sentença. Recurso provido em parte. Ainda que o devedor afirme que há "quitação do valor incontroverso", bem se vê que os valores ora adiantados ocorreram tão só por força do ajuizamento da presente execução. Daí porque, nesse aspecto, não se observa o acenado excesso de execução, não restando configurado "bis in idem". De toda forma, como bem decidido, houve o pagamento do valor incontroverso de R\$ 1.471,86, bem como o bloqueio online de valores totalizando a quantia de R\$ 317,73, que devem ser abatidos da dívida. Por outro lado, não tem cabimento a inclusão de honorários advocatícios na planilha de cálculo do débito. A verba honorária restou fixada em definitivo na sentença e aquela anotada pelo condomínio embargado deve ser excluída."

(TJSP; Apelação Cível 1004070-48.2021.8.26.0506; Relator KIOITSI CHICUTA; 32ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 7/7/2022).

Assim, a multa compensatória por infração contratual deve ser excluída da condenação. Em consequência fica prejudicada a análise da pretensão subsidiária de redução proporcional do valor da multa.

Em suma, é caso de reformar a sentença para afastar a condenação do apelante ao pagamento da multa contratual descrita na cláusula 9ª do contrato celebrado.

A sucumbência recíproca resultante do novo desfecho atribuído à demanda impõe atribuir a cada uma das partes o pagamento de metade das custas e despesas processuais. A apelada pagará honorários ao advogado do apelante, ora fixados em 10% do valor da pretensão na qual decaiu (R\$ 2.981,50 – maio/2024). O apelante, por sua vez, fica condenando ao pagamento de honorários ao advogado da apelada, fixados em 10% sobre o proveito econômico por ela obtido (saldo devedor do contrato de financiamento).

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora