



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000297814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007636-78.2023.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é apelante/apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTINARI, é apelado/apelante COMPANHIA DE IMÓVEIS, INTERMEDIÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E CORRETAGEM SOCIEDADE SIMPLES LTDA..

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 27 de março de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso de Apelação nº 1007636-78.2023.8.26.0362
Comarca: Mogi Guaçu — 3ª Vara Cível
Apelantes/Apelados(as): Condomínio Edifício Portinari;
Companhia de Imóveis, Intermediação, Administração e
Corretagem s/c Ltda
Juiz(a): Fernando Colhado Mendes

Voto nº 35941

APELAÇÕES. Ação declaratória de inexigibilidade de multa c.c busca e apreensão de documentos e pedido de tutela de urgência. Prestação de serviços de administração condominial. Resolução antecipada pelo Condomínio contratante. Cláusula penal. Adimplemento parcial da obrigação pactuada. Impositiva a redução do valor da pena convencional por expressa disposição legal. Equidade. Artigo 413 do Código Civil. Norma de ordem pública. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

Cuida-se de apelação contra a r. sentença de fls. 222/223, integrada pela r. decisão de fls. 237, que julgou parcialmente procedente a ação, *“para declarar e fixar o valor da multa contratual na metade do valor previsto na cláusula 7.1 do contrato, devendo também a ré entregar todos os documentos relativos à administração do condomínio que eventualmente ainda estejam em seu poder.*

Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas que efetivou e com honorários para o advogado da parte contrária que fixo em 10% do valor da multa fixada no parágrafo anterior” (fl. 223).

Apela o Condomínio autor às fls. 240/250. Sustenta, em síntese, que a multa devida frente à rescisão anterior aos vinte e quatro meses pactuado encontra-

se formulada na cláusula 7.3, sendo cristalina em identificar o pagamento indenizatório no valor correspondente a seis meses de remuneração na data da rescisão. Aduz que a ambiguidade colacionada pela empresa apelada é proposital, tendo em vista que pode imputar ao apelante pagamento de multa indevida e excessiva, de modo a acoimar a ele a multa leonina em caso de rescisão anterior ao prazo pactuado.

Insiste na inexigibilidade do excesso da multa contratual, ante a relação consumerista, proposital ambiguidade, quebra de confiança, e invalidade da cláusula 7.1. Ainda, pugna pela majoração dos honorários de sucumbência, a serem fixados em 20% sobre o valor da causa, bem como custas processuais integrais de responsabilidade da apelada.

Apela, também, a empresa ré (fls. 253/264). Sustenta que a r. sentença merece ser reformada, para que se determine como valor devido a título de multa o importe integral de R\$ 84.000,00, nos termos da cláusula 7.1.

Aduz que a estipulação de cláusula penal para o caso de rescisão antecipada no contrato de prestação de serviços de administração de condomínio não se mostra abusiva, tendo sido livremente contratada, com expectativas legítimas dos contratantes quanto a sua incidência.

Sustenta que o próprio apelado confessa que a rescisão contratual se deu por conta de simples vontade do atual síndico do condomínio. Insiste que não há nos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autos a demonstração de que a cláusula penal é excessiva, motivo pelo qual sua aplicação é devida, bem como que os princípios da pacta sunt servanda e da autonomia da vontade devem prevalecer na situação dos autos.

Assevera que sucumbiu em parte mínima dos pedidos, de forma que o apelado deve ser condenado no pagamento de 100% das custas e honorários sucumbenciais.

Recursos tempestivos (fls. 239), preparados (fls. 251/252 e 265/266) e respondidos (fls. 270/277 e 278/285).

É o relatório.

Narra o Condomínio edilício que celebrou com a ré Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial, no dia 26 de setembro de 2022, no qual a requerida se obrigou a prestar serviços de assessoria administrativa, financeira e jurídica.

O referido contrato contava com duração por prazo determinado de 24 meses, iniciado em 01 de outubro de 2022 e com término previsto para 30 de setembro de 2024. Vencido o prazo, o contrato passaria a vigorar por tempo indeterminado. E a cláusula 7.3 previa que a rescisão contratual sem motivo ensejaria indenização correspondente a seis meses de remuneração na data da rescisão.

Em 31 de agosto de 2023 o Condomínio decidiu por rescindir o Contrato Particular de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Prestação de Serviços com a empresa, anotando o cumprimento do aviso prévio até 30 de setembro de 2023, bem como a necessidade da imediata liberação dos documentos do Condomínio sob a posse da ré.

Todavia, a requerida desrespeitou a decisão de rescisão e reteve a documentação necessária para boa administração do Condomínio, exigindo o pagamento da multa contratual de R\$ 84.000,00 pela rescisão (valor integral do contrato) para que fossem devolvidos.

Insistiu que a multa a ser aplicada é a constante da cláusula 7.3, seis meses de remuneração na data da rescisão, frente à rescisão anterior aos 24 meses pactuados.

Ante o alegado ato ilícito da ré, o Condomínio autor ajuizou a presente demanda pugnando pela busca e apreensão dos documentos que permaneceram retidos, bem como pela declaração de inexigibilidade do valor excessivo da multa pretendida pela requerida. Subsidiariamente, pleiteia a aplicação da cláusula penal, porém calculada proporcionalmente à multa por rescisão, com base no artigo 413 do Código Civil.

A r. sentença acolheu em parte os pedidos iniciais, para declarar e fixar o valor da multa contratual na metade do valor previsto na cláusula 7.1 do contrato, devendo também a ré entregar todos os documentos relativos à administração do condomínio que eventualmente ainda estejam em seu poder.

E, da prova coligida, a r. sentença não

merece reparo.

Incontrovertida a relação jurídica entre as partes, a qual culminou na rescisão de contrato de prestação de serviços de administração de condomínio, com a incidência de multa rescisória, objeto do imbróglio.

A ré aplicou multa ao Condomínio autor no valor de R\$ 84.000,00 (valor total do contrato, cf. cláusula 5.1, fl. 116), montante este que a autora pretende ver afastado, posto que entende indevido.

De fato, a análise contratual permite verificar duas multas passíveis de aplicação, quais sejam, multa por rescisão antecipada e por rescisão sem motivo (cláusula 7, fl. 117).

No caso, ainda vigente o contrato, correta a aplicação da multa por rescisão antecipada conforme cláusula 7.1, a qual descreve a duração da avença (24 meses, contados de 01 de outubro de 2022 a 30 de setembro de 2024), não podendo ser rescindido antes do prazo, sob pena de multa.

Todavia essa penalidade é prevista como o valor integral do contrato, o que não se sustenta, ainda que “*em virtude dos descontos concedidos pela contratada ao contratante*” (fl. 117, cláusula 7.1).

A cláusula penal pode ser conceituada como:

"obrigação acessória pela qual se estipula pena ou multa destinada a evitar o inadimplemento da principal ou o retardamento de seu cumprimento. É

também denominada pena convencional ou multa contratual. Adapta -se aos contratos em geral e pode ser inserida também em negócios jurídicos unilaterais, como o testamento, para compelir, por exemplo, o herdeiro a cumprir fielmente o legado¹

Ademais, segundo o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, “*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***

¹ Gonçalves, Carlos Roberto Direito civil : obrigações – contratos – parte geral – v. 1 Carlos Roberto Gonçalves coord. Pedro Lenza. – 11. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2021. (Coleção Esquematizado®) e-book

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 (...) (STJ, REsp 1447247/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 04/06/2018) (g.n.).

E dispõe o artigo 413 do Código Civil:

*“A penalidade **deve ser reduzida eqüitativamente 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” (g.n.).*

Hamid Charaf Bdine Jr. leciona que *“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. A norma é de ordem pública, não admitindo que as partes afastem sua incidência, dispondo que a multa prevista é irredutível.** (...) O presente artigo impõe ao juiz a obrigação de reduzir a penalidade nas hipóteses em que ela for superior à legal e aplica-se à multa moratória e à compensatória. Tratando-se de disposição de ordem pública, nada impede que o juiz a aplique de ofício”¹.*

Nesse diapasão, e no cotejo com as razões invocadas pela apelante ré que, de todo modo, não controverteu o fato de que a autora adimpliu parcialmente as

obrigações pactuadas, outra não poderia ser a conclusão assentada pelo MM. Juízo “a quo” que, equitativamente, reduziu a pena convencional cobrada pela requerida.

Aliás, a redução não se traduz como benefício à parte, mas justa solução da lide consoante a legislação de regência.

In casu, o montante se mostrava excessivo, posto que fixava como multa o valor total do contrato independentemente do tempo transcorrido. E, uma vez que metade do tempo avençado já havia sido efetivamente pago, com a prestação dos serviços pela ré, não era razoável a cobrança tal qual fixada.

Ressalta-se que a cláusula 7.3 se refere à rescisão contratual sem motivo, retomando o disposto na cláusula anterior, 7.2, que observa que a renovação contratual será por prazo indeterminado após o transcurso do período inicialmente pactuado — o que não é o caso. Assim, essa cláusula não poderia ser a aplicada.

Em arremate, considerando que a pretensão recursal das apelantes, quanto aos pedidos iniciais, recai exclusivamente à cobrança da integralidade da pena convencional ou à aplicação de valor menor ante cláusula diversa, mantém-se o valor da multa consolidada na origem.

Nesse sentido:

*“Prestação de
serviços. Ação de cobrança de multa*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

compensatória. Multa contratual devida, mas que havia de ser computada de forma proporcional. Artigo 413 do Código Civil. Apelação parcialmente provida”. (TJSP; Apelação Cível 1007599-51.2019.8.26.0084; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/08/2021; Data de Registro: 26/08/2021).

“AÇÃO DE COBRANÇA – CONTRATO DE FORNECIMENTO DE GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO (GLP) – AUTOR QUE DEIXOU DE ADQUIRIR O PRODUTO A PARTIR DE DADO MOMENTO, ENSEJANDO A RESCISÃO DO PACTO ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO DE VIGÊNCIA – MULTA PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO – CABIMENTO – EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA – NECESSIDADE, CONTUDO, DE REDUÇÃO DO VALOR PLEITEADO, NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL – SENTENÇA MODIFICADA NESTE ASPECTO – SUCUMBÊNCIA DE AMBAS AS PARTES – RECONHECIMENTO APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA” (TJSP; Apelação Cível 1004809-29.2019.8.26.0526; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*3ª Vara; Data do Julgamento: 16/09/2021;
Data de Registro: 16/09/2021).*

“(...) O entendimento desta Casa firmou-se no sentido de que “a redução da cláusula penal é, no adimplemento parcial, realizada por avaliação equitativa do juiz, a qual relaciona-se à averiguação proporcional da utilidade ou vantagem que o pagamento, ainda que imperfeito, tenha oferecido ao credor, ao grau de culpa do devedor, a sua situação econômica e ao montante adimplido, além de outros parâmetros, que não implicam, todavia, necessariamente, uma correspondência exata e matemática entre o grau de inexecução e o de abrandamento da multa” (REsp 1.641.131/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/02/2017, DJe 23/02/2017). (...) 4. Agravo interno a que se nega provimento”. (STJ, AgInt no AREsp 1584058/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 25/06/2020).

E, tendo em vista que procedente a ação de forma parcial, sendo acolhido o pedido subsidiário do Condomínio autor, ausente redistribuição dos ônus sucumbenciais, ante decaimento em parcelas iguais das partes.

Por fim, “de acordo com a

jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)"².

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pela parte autora, sucumbente, e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal (contrarrrazões às fls. 270/277 e 278/285) e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais de 10 para 12% do valor da condenação (multa fixada na r. sentença), na forma do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE**

² STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

PROVIMENTO aos recursos de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora