



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000298701

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018401-84.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante/apelado NEON IMÓVEIS E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA, é apelado/apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO SEGURO.

ACORDAM, em 32ª 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(a), que integra este acórdão.

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

São Paulo, 27 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1018401-84.2023.8.26.0564

Apelante/Apelado: Neon Imóveis e Administradora de Condomínios Ltda

Apelado/Apelante: Condomínio Residencial Porto Seguro

Comarca: São Bernardo do Campo

Voto nº 23.208

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REDUÇÃO DE MULTA – Contrato de Administração – Autor que ajuizou a ação visando a rescisão do contrato pactuado com a ré, alegando má prestação de serviços, com a isenção ou redução da multa pactuada – Sentença de parcial procedência da demanda principal, para reduzir a multa para o equivalente a 30% das mensalidades que seriam devidas entre a data da rescisão e o fim dos 24 meses previstos no aditivo contratual – Lide reconvenção julgada parcialmente procedente, para condenar o autor reconvinido ao pagamento do valor de R\$ 9.572,86, em razão da rescisão antecipada do contrato – Irresignação das partes – Não acolhimento – Incontroversa formalização de aditivo contratual, prevendo a prorrogação do prazo para prestação dos serviços contratados, para 24 meses, com expressa previsão de multa de 50% em caso de rescisão antecipada – Eventual justa causa para a rescisão que não restou efetivamente comprovada, a justificar o pretendido afastamento da multa – Configurada existência de onerosidade excessiva no percentual da multa pactuada, que comporta redução, nos termos do artigo 413 do CC – Redução da multa compensatória para 30% que se revela justa e adequada, não ensejando o desvirtuamento da penalidade, tampouco o enriquecimento sem causa da requerida – Sucumbência parcial bem caracterizada – Sentença mantida – Recursos desprovidos.

Trata-se de apelações contra a r. sentença de fls. 242/258, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo autor, para reduzir a multa para o equivalente a 30% das mensalidades que seriam devidas entre a data da rescisão e o fim dos 24 meses previstos no aditivo contratual; e julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na reconvenção, para condenar o autor reconvinido ao pagamento do valor de R\$ 9.572,86, em razão da rescisão antecipada do contrato. A r. sentença condenou ambas as partes ao rateio das custas e despesas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios aos

patronos da parte contrária, fixados em 15% do valor atualizado da causa, em relação a ação principal, e em 15% do valor da condenação, em relação a reconvenção, cabendo metade para cada parte.

Os embargos de declaração opostos pelo autor (fls. 261/268) foram rejeitados (fl. 269).

O autor ajuizou a demanda aduzindo que a requerida foi contratada por ele, para prestação de serviços de Administração de Condomínio, tendo a contratação ocorrido em 2008 por prazo indeterminado. Diz que em março/2022 o autor, por insatisfação com o serviço prestado pela requerida, procurou-a para rescindir o contrato, mas que, na oportunidade, acabaram convencionando que a requerida não procederá a reajustes até outubro/2023 e, em contrapartida, o autor ficaria obrigado a manter o contrato até março/2024, com previsão de multa contratual em caso de rescisão antecipada, o que levou a um aditivo contratual, e não à rescisão. Alega que, entretanto, em razão de alegada piora na prestação dos serviços, o autor resolveu proceder à rescisão antecipada do contrato, enviando notificação extrajudicial para a requerida em 10/04/2023, oportunidade em que ela exigiu a multa prevista no contrato para a denúncia, correspondente a 50% do montante relativo às mensalidades apuradas entre o momento da denúncia e o prazo mínimo estipulado de vigência contratual, no valor de R\$ 14.602,68, a qual o autor entende ser excessiva e inaplicável, eis que a rescisão se deu por justa causa, em razão da má prestação do serviço. Ao final, requer o afastamento da multa ou sua redução para ao menos 15%, correspondente a R\$ 4.400,00.

Irresignada com a r. sentença de parcial procedência, a requerida apelou (fls. 272/293), aduzindo que as cláusulas do contrato expressamente pactuado não comportam revisão, eis que livremente pactuadas sem qualquer vício observado, sendo que a rescisão antecipada pleiteada pelo apelado, não justifica a revisão das cláusulas contratuais, tampouco a redução da multa estipulada, sob pena de violação ao disposto no artigo 603 do CC. Diz que diferente do que relatou o apelado, jamais existiu falha na prestação do serviços, inexistindo a alegada justa causa para a

rescisão antecipada, que sequer restou comprovada. Afirma que a r. sentença deixou de observar o princípio do “pacta sunt servanda”, bem como a redação do artigo 603 do CC, inexistindo motivo para redução da cláusula penal expressamente pactuada em contrato privado, em que deve prevalecer a autonomia das vontades, na forma do artigo 421 do CC. Sustenta que a cláusula penal, conforme artigo 408 do CC, tem como função garantir o adimplemento da obrigação principal, prevendo uma penalidade para a parte que der causa ao inadimplemento total ou parcial do contrato, constituindo uma indenização pré-fixada pelas perdas e danos decorrentes do descumprimento do contrato, facilitando a resolução de litígios. Argumenta que a negociação não foi maculada por nenhum tipo de vício, e que a rescisão antecipada do contrato se deu em razão da eleição de um novo síndico, que pretendia rescindir o contrato e se eximir da responsabilidade pelo pagamento da multa pactuada. Salienta que não restou caracterizada a efetiva existência de abusividade, não se justificando a aplicação do artigo 413 do CC, especialmente porque a rescisão se deu por iniciativa do apelado, que deve responder pelos prejuízos causados à apelante, mediante o adimplemento da multa contratual expressamente pactuada. Afirma que a cláusula penal pactuada é perfeitamente válida e proporcional, não se justificando sua redução, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Salienta que o apelado deu causa ao ajuizamento desta ação e sucumbiu na maior parte de seus pedidos, não se justificando a aplicação da sucumbência parcial, especialmente da comprovada inexistência de justa causa para a rescisão do contrato. Por fim, requer a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação principal, com a condenação do apelado ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Também irresignado com a r. sentença, o autor apelou (fls. 299/310), aduzindo que no julgamento do REsp nº 1.641.131/SP, o C. STJ fixou entendimento, em sede de julgamento de temas repetitivos, que as multas atreladas a rescisões contratuais não poderiam superar patamares entre 10% e 20%, ainda mais quando evidenciado que o desfazimento do contrato não causa prejuízo para a outra parte, tal como no caso vertente, razão pela qual a multa fixada na cláusula penal deve ser reduzida para, ao menos 20%, não se justificando o percentual fixado na r.

sentença. Salienta que a rescisão do contrato se deu em razão da má prestação dos serviços contratos, sendo de rigor o reconhecimento da abusividade da cláusula penal pactuada, se mostrando razoável sua redução para o patamar de 15%, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Salienta que comprovou a comunicação acerca dos problemas identificados nos serviços prestados pela apelada, que ensejaram a rescisão antecipada do contrato, ante o regular envio de prévia notificação, se mostrando ilegal a exigibilidade da multa pactuada, no percentual de 50%. Por fim, requer a reforma da r. sentença para reduzir a multa pactuada para 15%, equivalente a R\$ 4.400,00, que representa valor justo e razoável, especialmente diante da demonstrada existência de justa causa para a rescisão.

Os recursos foram processados, com a apresentação de contrarrazões as fls. 314/328, em que o autor aponta a ausência de dialética recursal, requerendo o não conhecimento do recurso interposto pela requerida. A requerida apresentou contrarrazões as fls. 332/352, informando sua intenção de sustentar oralmente suas razões recursais.

Em fl. 356 o autor pleiteou a juntada do comprovante de recolhimento do complemento do preparo recursal (fls. 357/358).

E em fls. 360/361 a requerida manifestou sua oposição ao julgamento virtual do recurso, requerendo a juntada da guia e comprovante de recolhimento do complemento do preparo recursal (fls. 362/363).

É o relatório.

Os recursos não comportam provimento.

No caso vertente está incontroverso que em 02/06/2008, as partes firmaram o Contrato de Administração em fls. 22/26, em que restou expressamente pactuado que, em caso de rescisão e descumprimento das obrigações pactuadas, importará na obrigação de pagar multa de 20% sobre o saldo em aberto, conforme Cláusula 7 em fl. 25.

Além disso, está incontroverso que em 01/04/2022 as partes firmaram o Aditivo Contratual em fl. 27, tão somente para pactuar a prorrogação do prazo relativo a prestação dos serviços contratados, por 24 meses, restando expressamente pactuado que a rescisão antes do 24º mês acarretaria o encargo de 50% das taxas remanescentes, entre a data da rescisão e o fim dos 24 meses.

Assim, resta evidente que ao firmar o aditivo contratual para prorrogar o prazo ajustado para a prestação dos serviços contratados, as partes concordaram com a fixação de multa cominatória, no percentual de 50% sobre as taxas devidas entre a data da rescisão e o fim do prazo pactuado, sendo que na referida cláusula inexistia qualquer previsão quanto a eventual isenção da multa, caso a rescisão ocorresse por culpa de qualquer dos contratantes.

Dessa forma, além de eventual justa causa não ter o condão de afastar a aplicabilidade da cláusula penal pactuada, não restou comprovada a efetiva existência de falha na prestação dos serviços prestados pela ré, não se justificando o pedido de afastamento da multa contratual expressamente pactuada.

Por outro lado, apesar de inexistir qualquer vício de vontade no contrato pactuado, é certo que a multa fixada em 50% sobre as taxas devidas entre a data da rescisão e o fim do prazo pactuado se revela abusiva, comportando redução proporcional, nos termos do artigo 413 do Código Civil, o que não importa em violação ao princípio do “*pacta sunt servanda*”, tampouco em revisão de cláusula contratual.

Isso porque, apesar da cláusula penal ter sido pactuada visando a compensação de eventuais danos causados em razão da rescisão antecipada do contrato, é certo que a exigibilidade de 50% das taxas de administração pactuadas, até o fim prazo previsto no contrato, importa em onerosidade excessiva, especialmente porque a prestadora de serviços, ora requerida, deveria deixar de prestar qualquer serviço após o fim do prazo previsto na notificação em fls. 31/32, não se constatando a existência de eventuais prejuízos por ela sofridos em razão da rescisão antecipada.

Sendo assim, considerando a natureza dos serviços contratados, que se referem exclusivamente a administração de condomínio, e que a rescisão do contrato importa na cessação de quaisquer serviços, não importando em eventuais custos remanescentes em desfavor da prestadora de serviços contratada, se constata que a aplicação de multa correspondente ao percentual de 50% dos valores devidos até o fim do prazo previsto no aditivo contratual, importa no enriquecimento sem causa da prestadora de serviços requerida, o que não pode ser admitido, nos termos do artigo 884 do CC.

Sobre o tema, anote-se o entendimento adotado pelo C. STJ:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA MERCANTIL. COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS DE PETRÓLEO. CONTRATO DE 120 MESES. RESCISÃO ANTECIPADA. ADIMPLEMENTO PARCIAL. MULTA COMPENSATÓRIA. VALOR. EQUIDADE. REDUÇÃO EXCESSIVA. CRITÉRIO MATEMÁTICO. APLICABILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a discutir a adequação da redução da multa compensatória pactuada em contrato de promessa de compra e venda mercantil, nos termos do art. 413 do Código Civil. 3. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 4. A intervenção do Poder Judiciário no sentido de reduzir a cláusula penal pactuada deve observar os limites previstos no art. 413 do Código Civil de 2002. 5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem admitido o controle judicial do valor da multa compensatória pactuada, sobretudo quando esta se mostrar abusiva, para evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes, sendo impositiva a sua redução quando houver adimplemento parcial da obrigação. Precedentes. 6. Não é necessário que a redução da multa, na hipótese adimplemento parcial da obrigação, guarde correspondência matemática exata com

a proporção da obrigação cumprida, sobretudo quando o resultado final ensejar o desvirtuamento da função coercitiva da cláusula penal. 7. No caso, o critério matemático deve ser mantido, pois não gera o desvirtuamento da finalidade da multa compensatória, tampouco montante manifestamente excessivo para a parte devedora, sendo de aplicação necessária para manter o equilíbrio das prestações. 8. Recurso especial provido.” (REsp 1788596 / SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA STJ, Data do Julgamento 04/08/2020).

No mesmo sentido, já decidiu esta C. 32ª Câmara:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE FORNECIMENTO DE MATERIAL DIDÁTICO. ALEGAÇÃO DA AUTORA DE QUE FOI SURPREENDIDA PELA VONTADE MANIFESTADA PELA RÉ QUANTO AO RESCINDIR O CONTRATO, DEVENDO SE SUBMETER À MULTA NELE PREVISTA. AÇÃO DE COBRANÇA. SENTENÇA QUE, ACOLHENDO PARTE DA PRETENSÃO, E REDUZINDO O VALOR DA MULTA, CONDENOU A RÉ NO PAGAMENTO. APELO DA AUTORA EM QUE SUSTENTA NÃO DEVA PREVALECER A PONDERAÇÃO REALIZADA PELO JUÍZO DE ORIGEM QUANTO À MULTA, DEVENDO PREVALECER O VALOR PREVISTO NO CONTRATO. APELO INSUBSISTENTE. PONDERAÇÃO CORRETAMENTE APLICADA PELO JUÍZO DE ORIGEM, AO FAZER REDUZIR O VALOR DA MULTA A UM TERÇO DAQUELE PREVISTO NO CONTRATO, AZADO PATAMAR, SEJA EM FUNÇÃO DE O CONTRATO TER SIDO PARCIALMENTE CUMPRIDO, SEJA PORQUE O VALOR PREVISTO NO CONTRATO, SE APLICADO, REVELAR-SE-IA MANIFESTAMENTE EXCESSIVO EM FACE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO EM CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO, COM MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO.” (AP nº 1037858-97.2022.8.26.0577, Relator: Valentino Aparecido de Andrade, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 06/02/2025).

“CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS – AQUISIÇÃO DE QUANTIDADE MÍNIMA DE COMBUSTÍVEIS - ALEGAÇÃO DE CLÁUSULA ABUSIVA - DESCABIMENTO - CLÁUSULA USUAL E PERFEITAMENTE LÍCITA PARA ESSA MODALIDADE DE NEGÓCIO, CONSTITUINDO MEIO LEGÍTIMO DE GARANTIR QUE AS DESPESAS SUPOSTAS PELA DISTRIBUIDORA COM A MONTAGEM, INSTALAÇÃO E FORNECIMENTO DE EQUIPAMENTOS SERÃO FUTURAMENTE COMPENSADAS – ALEGAÇÃO DE SUPRESSÃO POR NÃO TER O CREDOR EXIGIDO O CUMPRIMENTO DA AQUISIÇÃO MÍNIMA DURANTE A EXECUÇÃO DO CONTRATO – DESCABIMENTO – PREVISÃO CONTRATUAL DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO PARA ATINGIMENTO DA QUANTIDADE MÍNIMA - CIRCUNSTÂNCIA QUE TORNA INVIÁVEL INTERPRETAR A INACÇÃO DA CONTRATANTE COMO MANIFESTAÇÃO INEQUÍVOCA DE RENÚNCIA AO DIREITO – INADIMPLENTO DA CLÁUSULA QUE AUTORIZA A APLICAÇÃO DA MULTA COMPENSATÓRIA PREVISTA NO CONTRATO – REDUÇÃO DO VALOR – CABIMENTO – MULTA QUE DEVE SER PROPORCIONAL AO CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 413 DO CC- RESTITUIÇÃO DA BONIFICAÇÃO ANTECIPADA – CABIMENTO – RESTITUIÇÃO, CONTUDO, QUE TAMBÉM GUARDAR EQUIVALÊNCIA COM O CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL – SENTENÇA MODIFICADA RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (AP nº 1004969-97.2021.8.26.0004, Relator: Andrade Neto, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 10/10/2024).

Portanto, a fim de garantir o não desvirtuamento da finalidade da cláusula penal pactuada, e evitar o enriquecimento sem causa da requerida, mostra-se justa e razoável a redução da multa compensatória para 30% das mensalidades que seriam devidas entre a data da rescisão e o fim dos 24 meses previstos no aditivo contratual; que importa no valor de R\$ 9.572,86, sendo de rigor a manutenção da r. sentença de procedência parcial da lide principal, bem como da demanda reconvenicional.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No que se refere a distribuição do ônus da sucumbência, é certo que o autor ajuizou a ação visando a decretação da rescisão do contrato celebrado entre as partes, com a redução do valor da multa rescisória, para 15%, correspondendo a R\$ 4.400,00, sendo que a r. sentença reconheceu que restou operada a rescisão do contrato ante o envio da notificação, e reduziu o valor da multa relativa a cláusula penal de 50% para 30%, evidenciando que o autor sucumbiu em metade de seus pedidos.

De igual forma, na demanda reconvenicional a requerida pretendia a condenação do autor ao pagamento do valor relativo a multa compensatória, correspondente a 50% das mensalidades que seriam devidas entre a data da rescisão e o fim dos 24 meses previstos no aditivo contratual, ensejando sua sucumbência parcial ante a redução da referida multa na lide principal, que culminou com a condenação do autor ao pagamento da importância correspondente a 30% das mensalidades devidas entre a rescisão e o fim do prazo previsto no contrato, caracterizando a sucumbência parcial da requerida.

Assim, se mostra acertada a r. sentença que condenou ambas as partes ao rateio das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de metade dos honorários advocatícios, em estrita observância ao disposto no artigo 86 “caput” do CPC.

Ante o desprovimento dos recursos, majoram-se os honorários advocatícios fixados na r. sentença para 17% do valor atualizado da causa, em relação a lide principal, e para 17% do valor da condenação, em relação a reconvenção.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES
Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo