



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000316515

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000268-05.2023.8.26.0625, da Comarca de São Bento do Sapucaí, em que é apelante JOÃO ALENCAR ANDRADE, é apelado FORTUNATO TOMY NETO.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicada a preliminar e 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 25 de março de 2025

MARCELO IELO AMARO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 5061.
APELAÇÃO Nº 1000268-05.2023.8.26.0625
COMARCA: SÃO BENTO DO SAPUCAÍ
APELANTE: JOÃO ALENCAR ANDRADE
APELADO: FORTUNATO TOMY NETO

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - Compra e venda de imóvel entre particulares - Sentença de improcedência do pedido principal e de procedência da reconvenção - Apelo do autor - PRELIMINAR EM CONTRARRAZÕES - Impugnação à justiça gratuita - Prejudicada - Benefício indeferido, com posterior recolhimento das custas recursais - PEDIDO DE TUTELA DE EVIDÊNCIA - Não caracterizadas as hipóteses do art. 311 do CPC; ressarcimento de valores pagos que deve ser objeto de cumprimento de sentença - MÉRITO - Rescisão do contrato por culpa do comprador que deixou de efetuar os pagamentos ajustados - Arras confirmatórias - Ausente pedido de retenção pelo vendedor - Cláusula que prevê indenização pelos custos de manutenção do imóvel, despesas e impostos - Cabimento - Não se evidenciou abusividade na aludida cláusula contratual livremente ajustada entre as partes, considerando que a transmissão da posse ficou condicionada à quitação do preço, de modo que o vendedor, ao conceder a prorrogação do prazo para o pagamento do valor ajustado, teve que suportar tais custos por tempo superior ao previamente contratado, sendo razoável que seja indenizado - Cláusula penal - Cobrança pertinente - Entendimento proclamado pelo C. STJ no sentido de que havendo rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, o vendedor tem direito à cláusula penal, que será apurada em percentual sobre os valores pagos e não sobre o valor total do negócio - No caso, foi ajustada quantia correspondente a 10% do valor do contrato - Readequação - Cabimento - Art. 413 do CC - Percentual que deve incidir sobre os valores pagos - A aplicação de valor superior deve ser reservada para situação em que demonstrado prejuízo considerável ou quando a incidência sobre o valor pago não constituir reparação adequada do prejuízo, hipóteses não evidenciadas nos autos - Sentença reformada para acolhimento parcial dos pedidos formulados na ação principal e reconvenção, com redistribuição da carga sucumbencial, sem majoração dos honorários advocatícios (Tema 1059 do STJ) - **PRELIMINAR PREJUDICADA, RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

A r. sentença de fls. 225/234, de relatório adotado, julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de rescisão de contrato c/c restituição de valores pagos e nulidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de cláusula contratual ajuizada por **JOÃO ALENCAR ANDRADE** em face de **FORTUNATO TOMY NETO**, e procedentes os pedidos reconventionais para “condenar o autor/reconvindo ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a título de ressarcimento pelas despesas suportadas pela parte adversa, com atualização monetária desde a data do inadimplemento, e R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de multa pelo inadimplemento contratual, com atualização monetária desde a data do inadimplemento. Os valores devem ser abatidos do montante a ser restituído pela parte ré/reconvinte, o qual deve ser atualizado desde a data do desembolso.”; em razão da sucumbência, condenou a parte autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do proveito econômico obtido pelo réu.

Inconformado, apela o autor pretendendo a reforma do julgado. De início, pede a concessão da justiça gratuita, alternativamente, o diferimento do recolhimento das custas recursais ou o parcelamento. Requer seja concedida tutela de evidência para determinar ao apelado depositar em juízo o valor incontroverso de R\$ 295.000,00. No mérito, sustenta que a intenção de rescisão é de ambas as partes, estando pendente apenas a discussão quanto aos valores referentes à multa e à indenização. Menciona que, no aditivo contratual, além de ter sido majorada a multa em valor correspondente a 10% do preço do imóvel, ajustado em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ainda foi estabelecida indenização em favor do apelado, a despeito de não ter exercido a posse do imóvel, cuja transmissão ficou condicionada à quitação do preço do bem; nessa linha, pede seja retida apenas a quantia paga a título de arras/sinal, no valor de R\$ 10.000,00, alternativamente, seja a multa aplicada sobre os valores pagos; bem como o afastamento da indenização no valor de R\$ 15.000,00, referente a manutenção do imóvel, despesas e impostos; e, a improcedência dos pedidos reconventionais. (fls. 237/258).

Recurso tempestivo, regularmente processado, com contrarrazões às fls. 269/275, com impugnação à gratuidade de justiça, aguarda conhecimento em Segundo Grau de Jurisdição.

É o relatório.

De início, anote-se, indeferido o pedido de justiça gratuita formulado pelo apelante (fls. 279), foi concedido o parcelamento das custas recursais (fls. 291/292), tendo este procedido ao recolhimento (fls. 296/297, 301/302 e 309/310), por consequência, prejudicada a impugnação à gratuidade apresentada pelo réu em contrarrazões.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No mais, indefere-se a tutela de evidência pleiteada pelo apelante, porquanto não caracterizadas as hipóteses previstas no artigo 311 do CPC, devendo o ressarcimento dos valores pagos ser objeto de cumprimento de sentença; não obstante, restou prejudicada diante do julgamento do mérito recursal.

Superadas tais questões, passa-se à análise do mérito.

No caso, o autor ajuizou a presente demanda pretendendo da rescisão do “*Compromisso de venda e compra de bem imóvel*” celebrado entre as partes, em 22/10/2020, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Governador Carvalho Pinto, 900 – Santo Antonio do Pinhal-SP, cujo preço de venda foi ajustado em R\$ 1.000.000,00, a ser pago da seguinte forma: sinal de R\$ 10.000,00; R\$ 600.000,00, através de financiamento imobiliário, com vencimento estendido até 31/01/2021; R\$ 90.000,00, com vencimento em 30/11/2020; R\$ 300.000,00, através da transmissão de parte do imóvel objeto da matrícula nº 3.730 no CRI de São Bento do Sapucaí-SP; sendo que a transferência da posse ao autor ficou condicionada à quitação integral do preço (fls. 18/20); tendo o autor adquirente efetuado o pagamento de R\$ 410.000,00 (fls. 3 e 144); nesse contexto, impugna a multa e a indenização estabelecidas no aditivo contratual.

Quando da celebração do compromisso de venda e compra, ficou ajustado para o caso de “*inadimplemento por culpa do COMPRADOR*” (...) “*este perderá o valor dado como Sinal e Princípio de Pagamento*” (cláusula 4ª – fls. 19); após, as partes firmaram termo aditivo, alterando a forma de pagamento e os prazos e, ainda, inserindo cláusula de indenização ao vendedor, no valor de R\$ 15.000,00, referente aos custos de manutenção do imóvel, despesas e impostos, no período de prorrogação do prazo para quitação da dívida (cláusula b - 21), além de multa no valor de R\$ 100.000,00 (cláusula 3ª – fls. 22).

Cumprido ressaltar, inexistente controvérsia acerca das arras ou sinal; nesse particular, conforme consignado pelo DD. Magistrado de primeiro grau “*não se há falar em perda do sinal (arras) no caso em apreço, pouco importando de quem é a culpa pela rescisão da avença*” (fls. 232); aliás, em reconvenção, o réu sequer pleiteou a retenção de tal valor (fls. 130).

E assim sendo, cabível a cobrança da indenização pelos gastos suplementares suportados pelo vendedor e da multa contratual, sem que se configure *bis in idem*, tratando-se de situações distintas; e, nessa conformidade, inviável o acolhimento da pretensão do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apelante no sentido de se permitir apenas a retenção do sinal; a propósito, sobre o tema, confira-se jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. CAUSALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. "Importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/12/2017, DJe 12/12/2017).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e contratual (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Consoante entendimento do STJ, não é cabível a fixação de taxa de fruição na hipótese de desfazimento de contrato de compra e venda de terreno não edificado. Incidência da Súmula 83 do STJ.

4. Não tendo havido o prequestionamento de parte dos temas postos em debate nas razões do recurso especial, requisito do qual não estão imunes nem mesmo as matérias de ordem pública, incidentes os enunciados 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.924.480/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023 – grifei).

De igual modo, citam-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – RESOLUÇÃO POR INADIMPLENTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES – RELAÇÃO PARITÁRIA – VALORES CONDENATÓRIOS – ARRAS PENITENCIAIS. Recurso ofertado, por compromissários compradores/réus, em face de sentença que julgou procedente ação promovida pelos compromitentes vendedores, para decretar o desfazimento do negócio, por inadimplemento no pagamento do preço, condenando os réus ao perdimento de todo o sinal, no valor de R\$ 100.000,00, mais pagamento de indenização referente à corretagem, lucros cessantes, por meio de taxa de ocupação mensal em 0,5% sobre o valor do contrato, além de determinar sejam apresentados comprovantes de pagamentos de despesas com a manutenção do imóvel – (...) Sinal e início de pagamento, a representar mais de ¼ do valor do imóvel, que restou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

identificado na como sendo arras penitenciais, com natureza indenizatória, ainda mais quando prevista a retenção da monta se exercida a desistência – Impossibilidade de cumulação com outras quantias indenizatórias, quando os prejuízos narrados são compatíveis com aquela monta retida. Recurso parcialmente provido, na parte conhecida. (Apelação Cível 1086619-82.2015.8.26.0100; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2020 – grifei).

APELAÇÃO – (...) AÇÃO DE CONHECIMENTO COM PEDIDOS DE DANO MORAL E TUTELA DE URGÊNCIA – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – FORMATURA UNIVERSITÁRIA – RESCISÃO CONTRATUAL – DESISTÊNCIA DA AUTORA – MULTA CONTRATUAL - DANOS MORAIS - Abusividade, contudo, da multa fixada no patamar de 2%, uma vez que não pode o fornecedor, ao mesmo tempo, efetuar a cobrança de arras penitenciais pelo arrependimento e multa pelo inadimplemento – Bis in idem – Precedentes do C. STJ e deste E. TJ - III - Ausente qualquer ataque a direito da personalidade da autora – (TJSP; Apelação Cível 1062030-21.2018.8.26.0100; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2020 – grifei).

Na hipótese, indene de dúvidas que a rescisão do contrato se deu por culpa do comprador que deixou de efetuar os pagamentos nos prazos estabelecidos; tanto que, no termo aditivo, o vencimento da última parcela foi prorrogado para 30/06/2021 (fls. 21), sendo incontroverso que o autor adimpliu apenas a quantia de R\$ 410.000,00, conforme se infere da petição inicial (fls. 3) e da minuta de distrato (fls. 144/145).

Nessa esteira, conforme art. 475 do Código Civil “Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

Especificamente sobre a indenização no valor de R\$ 15.000,00, foi estabelecido entre as partes que: “O COMPRADOR irá indenizar ainda o VENDEDOR em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) pelos custos decorrentes de manutenção, impostos e despesas suportadas por este no período de parcelamento descrito acima. Valor este que será pago em 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) cada, nos mesmos vencimentos das parcelas previstas na alínea “a”.” (cláusula b – fls. 21/22).

A despeito das alegações do apelante, não se evidenciou abusividade em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aludida cláusula contratual livremente ajustada entre as partes, considerando que a transmissão da posse do imóvel ficou condicionada à quitação do preço, de modo que o vendedor (réu apelado), ao conceder ao autor comprador a dilação de prazo para o pagamento da dívida, teve que suportar os custos para manutenção do imóvel, sendo razoável que seja indenizado de tais valores; mesmo que não tenham sido expressamente indicados de forma específica; salienta-se, isso porque o autor livremente concordou com os termos lançados no aditivo contratual. Ademais, referida quantia não se mostra exorbitante ou desarrazoada tendo em vista que o imóvel possui área de 899,39m², com dois pavimentos, contendo recepção, cozinha, copa, banheiro social, sala de jogos e 14 quartos com banheiros (item 3 – fls. 18).

Da mesma forma, cabível a cobrança da cláusula penal livremente pactuada pelas partes, a qual tem por objetivo recompor a parte pelos prejuízos que eventualmente venham incorrer em razão do inadimplemento total ou parcial do contrato; representa um montante previamente estipulado pelas próprias partes contratantes a título de indenização para o caso de descumprimento da obrigação; frisa-se, não guarda relação com a indenização ao vendedor pelos custos e despesas supervenientes para manutenção do imóvel, que se deu exclusivamente em razão da prorrogação do prazo para o pagamento do preço ajustado, e consequente prolongamento da posse do imóvel pelo vendedor. Com efeito, “*O valor estabelecido a título de multa contratual representa, a um só tempo, a medida de coerção ao adimplemento do devedor e a estimativa preliminar dos prejuízos sofridos com o inadimplemento ou com a mora*” (REsp n. 1.898.738/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe de 26/3/2021).

No caso, as partes ajustaram cláusula penal no valor de R\$ 100.000,00, ou seja, equivalente a 10% do preço de venda do imóvel; acerca do assunto, o C. Superior Tribunal de Justiça proclamou entendimento no sentido de que havendo rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, o vendedor tem direito à cláusula penal, que será apurada em percentual sobre os valores pagos, e não sobre o valor total do negócio, confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA PENAL. BASE DE CÁLCULO. VALORES PAGOS.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. COBRANÇA DA TAXA DE FRUIÇÃO DE LOTE NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. AFERIÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS. BASE DE CÁLCULO. REVISÃO. CONDENAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

(...)

4. "As arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador" (AgInt no REsp n. 1.893.412/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 11/12/2020).

5. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, havendo rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário por opção do comprador, a vendedora tem direito à cláusula penal, que será apurada em percentual sobre os valores pagos, e não a partir do valor total do negócio. Precedentes. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

(...)

7. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no AREsp 208.706/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017).

(...)

11. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.110.844/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024 - grifei).

Em sentido semelhante, citam-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO – RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA A PEDIDO DO PROMITENTE COMPRADOR – RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – RETENÇÃO PERMITIDA AO VENDEDOR QUE DEVE INCIDIR SOBRE OS VALORES PAGOS – RESTITUIÇÃO QUE DEVE OCORRER DE UMA SÓ VEZ – REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível 1049155-07.2022.8.26.0576; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2025 – grifei).

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. Inadimplemento contratual comprovado. Rescisão contratual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*mantida. Alegação de mudança de endereço do credor como justificativa para a mora afastada. **Multa contratual de 25% sobre os valores pagos, ajustada em contrato entre particulares, não é abusiva quando se restringe aos valores efetivamente pagos.** Legalidade. RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível 1006295-88.2021.8.26.0361; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/10/2024 - grifei).*

*APELAÇÃO - **Venda e compra de imóvel entre particulares** – Sentença de procedência, declarando-se rescindido o contrato, autorizada a retenção integral do sinal pago, além de cláusula penal no valor equivalente a 20% sobre o total da avença – Insurgência dos adquirentes. (...) **Rescisão contratual – Culpa dos adquirentes evidenciada** – (...) **CLÁUSULA PENAL – Estipulação, em contrato, de multa de 20% do valor total da avença, em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes** – Multa devida, uma vez que o inadimplemento contratual dos apelantes decorreu de negligência deles no cumprimento do negócio jurídico – Valor da penalidade, todavia, que deve ser adequado ao que vem esta Câmara e o c. Superior Tribunal de Justiça estabelecendo em casos semelhantes, qual seja, 20% sobre os valores pagos. ARRAS – Retenção integral – Impossibilidade - Natureza confirmatória - Ausência de direito de arrependimento no contrato, apto a caracterizar as arras como penitenciais - Necessidade de expressa previsão legal para se adquirir tal caráter - Exegese do art. 420 do Código Civil - Observância da boa-fé contratual e do princípio da força obrigatória dos contratos (pacta sunt servanda). **Sentença reformada, com julgamento de parcial procedência do pedido inicial para declarar a rescisão do contrato e condenar os apelantes ao pagamento de multa de 20% sobre os valores pagos, vedada a retenção do sinal desembolsado** – RECURSO PROVIDO EM PARTE. (Apelação Cível 1009229-08.2016.8.26.0292; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2020 – grifei).*

*Apelação – **Compra e venda de imóvel entre particulares** – **Inadimplência dos réus por mais de três anos - Constituição dos compradores em mora demonstrada** – Depósitos realizados no feito visando adimplir a obrigação, porém intempestivamente – Contraproposta ofertada pela vendedora não aceita pelos réus sem justificativa – **Percentual de retenção de 40,65% elevado** – **Recurso parcialmente provimento para minorar para 10% o percentual de retenção sobre os valores pagos.** (Apelação Cível 1005567-59.2015.8.26.0037; Relator (a): Luis Mario Galbetti; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2018 - grifei).*

Nessa conformidade e com fundamento no art. 413 do Código Civil que assim dispõe: “*A penalidade deve ser reduzida eqüitativamente pelo juiz se a obrigação principal*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*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.*X. Assim, pertinente a adequação da cláusula penal para que recaia sobre os valores pagos; desse modo, pactuada multa no valor de R\$ 100.000,00, correspondente a 10% do valor do contrato, adequa-se para quantia equivalente a 10% dos valores pagos pelo autor.

Observa-se, a aplicação de valor superior deve ser reservada para situação em que demonstrado prejuízo considerável ou quando a incidência sobre o valor pago não constituir reparação adequada do prejuízo; hipóteses não evidenciadas nos autos. No mais, diante desse resultado, sucumbentes ambas as partes, cada uma arcará com 50% das custas e despesas processuais; os honorários advocatícios, mantido o patamar de 10%, são devidos pelas partes sobre o montante que cada uma decaiu.

Feitas tais considerações, a r. sentença comporta parcial reforma para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação principal e reconvenção, para adequar a cláusula penal, nos termos na fundamentação supra.

Quanto à honorária recursal, sob Tema Repetitivo 1059 (REsp's 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.864.633/RS), julgado em 09/11/2023, formou-se a seguinte tese jurídica de eficácia vinculante: *“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85 § 11 do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85 § 11 do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento, limitada a consectários da condenação”*; assim, deixa-se de majorar os honorários advocatícios.

Por fim, sedimentado entendimento de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento, ficando, então, consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Por todo o exposto, **prejudicada a preliminar, dá-se provimento parcial ao recurso.**

MARCELO IELO AMARO
Relator