



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317214

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2380785-02.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante HG 115 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é agravado JOÃO CARLOS NOVAES MIGUEL ANTUNES DO VALLE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8226

Agravo de Instrumento 2380785-02.2024.8.26.0000

Agravante: HG 115 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Agravado: JOÃO CARLOS NOVAES MIGUEL ANTUNES DO VALLE

Origem: São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível

MM. Juiz: Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença.

Decisão que determinou a intimação do perito para que fosse retificado o laudo, excluindo a multa de 2%.

Inconformismo da executada.

Sentença que declarou rescindido o contrato e condenou a requerida/executada a restituir aos autores o crédito, mediante compensação dos valores devidos à ré.

Determinada a devolução de 80% do principal, exceto encargos de mora, sendo primeiramente apurado o saldo devedor (porque será acrescido das parcelas vencidas e encargos antes da rescisão contratual), depois o credor (porque também será devolvido 80% do crédito contabilizado, vencido e não pago).

A sentença não excluiu os encargos de mora das parcelas que se venceram até a rescisão do contrato.

O dispositivo da sentença limitou a retenção pela ré/executada de 20% dos valores pagos, por isso asseverou a decisão agravada que deve ser excluída a multa de 2% por ser considerada dupla penalidade pelo mesmo fato gerado (inadimplência).

Sendo assim, de rigor a manutenção da decisão para que o perito retifique o cálculo.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra respeitável decisão proferida nos autos de cumprimento de sentença que determinou ao perito a retificação do laudo, com exclusão da multa de 2%, por considera-la dupla penalidade (p. 146-origem).

Inconformada, alega a agravante que foi juntado laudo pericial (p.

87/99) que apurou débito de R\$84.001,41 a ser pago pelo agravante ao agravado, atribuindo, portanto, excesso de depósito de R\$6.225,41.

Salienta que o laudo foi impugnado pelo agravado, requerendo a exclusão dos encargos moratórios sobre o saldo devedor vencido até a data da rescisão. Sobreveio a decisão agravada:

“Assiste razão ao exequente. O laudo pericial subtraiu do crédito a que faz juz montante equivalente a 2% no total de R\$6.410,81 (fls. 102), o que fora ratificado a fls. 137/138.

No entanto, à luz do contrato ajustado entre as partes e objeto da rescisão nos autos de origem, juntamente com o fixado na sentença proferida, extrai-se que houve autorização de retenção de apenas 20% previsto na cláusula 11.2.1 (fls. 33 da ação principal).

Como referida sentença resolveu o contrato entre as partes nos termos apontados, sem autorizar a retenção cumulada da outra multa de 2%, cobrada em razão de mesmo fato gerador, qual seja, não pagamento da obrigação, não comporta neste incidente a inovação daquilo que se deliberou expressamente.

Ressalta-se, outrossim, que no conceito de encargos de mora, este sim com cobrança autorizada, não se inclui o conceito de multa, porquanto a natureza jurídica desta é penalizar, ao passo que daqueles corrigir e recompensar a moeda em razão do inadimplemento.

Assim, intime-se o senhor perito para retificação do laudo de fls. 87/99, excluindo-se a multa de 2%.”

Argumenta que o perito juntou novo laudo pericial (p. 151/166) majorando a quantia a ser paga para o montante de R\$150.744,04.

Conclui que a decisão ofende ao princípio da adstrição, da imutabilidade à coisa julgada, do *pacta sunt servanda*, aos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil e ao inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição Federal, visto que a sentença declarou de forma expressa que **“as parcelas vencidas antes da rescisão são devidas, com os respectivos encargos”**.

Requer a concessão do efeito suspensivo sustentando que, caso o agravo não seja julgado antes de finalizada a liquidação de sentença, a agravante será condenada ao pagamento de valor muito superior ao efetivamente devido.

Concedido o efeito suspensivo (p. 29/31).

Sem contrarrazões.

Recurso tempestivo e preparado (p. 21/22).

É o relatório.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

A sentença declarou rescindido o contrato de compra e venda nos seguintes termos (p. 80/82 – ação de conhecimento):

“Acrescente-se ainda que as parcelas vencidas antes da rescisão são devidas, com os respectivos encargos. Assim, na liquidação serão apuradas como crédito da requerida, todavia haverá a devolução de 80% do principal, exceto encargos de mora. Portanto, no cálculo será primeiramente apurado o saldo devedor (porque será acrescido das parcelas vencidas e encargos antes da rescisão contratual), depois o credor (porque também será devolvido 80% do crédito contabilizado, vencido e não pago). (...)

Em contrapartida, as rés fazem jus à retenção de multa de 20% sobre as parcelas adimplidas, e valores vencidos até a rescisão contratual com respectivos encargos de mora.

Posto isto, julga-se parcialmente procedente esta Rescisão contratual c.c. pedido de restituição de valores pagos, para declarar rescindido o contrato na data de 26.05.2020 (fl.51), e restituir aos autores o crédito a que fazem jus, após a compensação dos valores devidos à ré, apurados em fase de cumprimento de sentença.”.

Como se observa, a sentença não excluiu os encargos de mora das parcelas que se venceram até a rescisão do contrato (26/05/2020).

O dispositivo do julgado limitou a retenção de 20% dos valores pagos, por isso asseverou a decisão agravada que deve ser excluída a multa de 2% por ser considerada dupla penalidade pelo mesmo fato gerado (inadimplência).

A imposição adicional de multa contratual de 2% sobre o saldo devedor viola os princípios do equilíbrio contratual e da boa-fé objetiva.

Embora o artigo 32-A da Lei 6.766/79 ampare a previsão de cláusula penal, sua aplicação em conjunto com a retenção de valores impõe desvantagem excessiva ao consumidor.

Nesse sentido, assim decidiu este Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO AUTOR. Sentença que declarou a rescisão do contrato e condenou a ré à devolução de 80% dos valores pagos pelo autor, corrigidos pela Tabela Prática do TJ-SP desde os desembolsos e acrescidos de juros de mora a partir

do trânsito em julgado, com retenção de multa contratual de 5% do saldo devedor. Insurgência do autor quanto ao índice de correção monetária, forma de devolução e exclusão da multa contratual. **ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA.** Aplicação da Tabela Prática do TJ-SP mantida, por se tratar de restituição de valores por meio de ação judicial. Precedentes. **DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA.** Restituição de valores em parcela única reconhecida, em observância às Súmulas 2 do TJ-SP e 543 do STJ, que asseguram ao consumidor a restituição imediata em casos de rescisão contratual. **MULTA CONTRATUAL DE 5%. Multa afastada, por configurar dupla penalidade, tendo em vista que a retenção já cumpre a função compensatória, evitando desequilíbrio contratual e encargos excessivos ao consumidor.** Precedentes. Recurso do autor a que se **DÁ PARCIAL PROVIMENTO.** (TJSP - 1000124-54.2024.8.26.0024 - Relator(a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo - Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 29/11/2024).

Portanto, correta a decisão que determinou exclusão da multa de 2%, por configurar dupla penalidade para o mesmo fato gerador (inadimplência).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator