



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360108

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020471-57.2023.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes HERMANO PRAIS ALVES PINTO e MARIA EMÍLIA DE FREITAS PALHARES PRAIS, são apelados MARCIO VIEIRA ESCANHOELA e FLÁVIA SILVEIRA DE ALBUQUERQUE ESCANHOELA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: 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 Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto), LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO E ANNA PAULA DIAS DA COSTA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

FERNANDO SASTRE REDONDO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 39.835

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1020471-57.2023.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA - FORO DE SOROCABA - 1ª VARA CÍVEL

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: RODRIGO CEREZER

APELANTES: HERMANO PRAIS ALVES PINTO E MARIA EMÍLIA DE FREITAS PALHARES PRAIS

APELADOS: MARCIO VIEIRA ESCANHOELA E FLÁVIA SILVEIRA DE ALBUQUERQUE ESCANHOELA

EMBARGOS À EXECUÇÃO. Aditivo ao compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre particulares. Presença dos requisitos atinentes ao título executivo. Nulidade não reconhecida. Cláusula penal de 10% sobre o preço total do imóvel. Abusividade, no caso. Redução cabível para 5%. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

RELATÓRIO.

Apelação contra r. sentença (fls. 74/77) proferida nos embargos à execução opostos pelos executados, julgados improcedentes, condenando-os ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apelam os devedores (fls. 81) afirmando, em suma, que: a) o título não possui executividade, pois é uma avença complexa, com atuação trilateral com concurso de corretor (v. doc. I), suscetível de apuração de extensão e efetiva prestação dos serviços, de acordo com as normas consumeristas e do Código Civil em observância à boa-fé contratual; b) na fase pré-contratual, estabeleceu-se que a compra e venda somente se concretizaria, caso os executados fossem contemplados com a concretização de um terceiro negócio, mas os embargados, mediante dolo ou coação, insistiram na formalização contratual, juntamente com corretor subjacente, sob o pretexto de “não se perder o negócio”, o que representou uma armadilha, pois deixaram de agir com boa-fé contratual nas negociações preliminares; c) há gritante onerosidade excessiva pela cobrança de valor superior a 2% do valor do negócio a título de multa contratual, representando conduta abusiva a exigência de 10% nos termos do § 1º do artigo, do artigo 52 do CDC e artigo 413 do Código Civil, que permite a redução da penalidade contratual a fim de que não ultrapasse o valor do dano causado.

Recurso tempestivo (fls. 81), preparado (fls. 85/86 e 106/107) e respondido (fls. 92)

VOTO.

O recurso comporta parcial provimento.

Trata-se de execução de aditivo contratual de instrumento particular de compromisso de compra e venda ajustado pelas partes (fls. 44/46), no qual se atualizou o valor de compra do imóvel para R\$ 1.747.552,30, a ser pago aos exequentes em duas parcelas de R\$ 871.000,00, com vencimento em 1.8.2022 e R\$ 876.552,31, com vencimento em 20.8.2022.

Diante do inadimplemento do pagamento, os exequentes, com fundamento na cláusula Cláusula 8ª do aditivo, executam o pagamento de multa de 10% do valor do instrumento (fls. 45).

Os devedores afirmam que na fase pré-contratual, estabeleceu-se que a compra e venda somente se concretizaria, caso os executados fossem contemplados com a concretização de um terceiro negócio, mas os exequentes, mediante dolo ou coação, insistiram na formalização contratual, juntamente com corretor subjacente, sob o pretexto de “não se perder o negócio”, o que representou uma armadilha, pois deixaram de agir com boa-fé contratual nas negociações preliminares. Requereram, assim, a nulidade da execução.

Subsidiariamente, pleiteiam os agravantes o reconhecimento de onerosidade excessiva pela cobrança de multa superior a 2% do valor do negócio a título de multa contratual, que afirmam representar conduta abusiva, invocando o § 1º do artigo, do artigo 52 do CDC e artigo 413 do Código Civil, que permitem a redução da penalidade contratual a fim de que não ultrapasse o valor do dano causado.

A sentença deverá ser confirmada na parte em que concluiu pela exequibilidade do título e incidência de multa pelo descumprimento, *in verbis*:

“(…) importante destacar que, ao contrário do que alegam os

embargantes, note-se que se trata de negócio jurídico realizado entre particulares, configurando uma relação cível, e, portanto, não se aplica o Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, o contrato foi subscrito pela pessoas naturais do embargantes, sem qualquer referência à pessoa jurídica de que são sócios. Por outro lado, a aventada simulação operada pelos embargados não encontra suporte probatório algum, valendo ressaltar que cabia aos embargantes a prova de tais fatos (art. 373, I, CPC).

Desse modo, por força do princípio pacta sunt servanda, o contrato faz lei entre as partes, devendo prevalecer, em regra, as disposições acordadas entre os envolvidos.

Nesta senda, a Cláusula 8ª do aditivo (fls. 45) dispõe que o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pelas partes, especialmente a falta de pagamento nas datas determinadas, acarretará a rescisão contratual, bem como o pagamento de multa correspondente a 10% do valor do instrumento e da comissão de corretagem devida pela intermediação realizada pela imobiliária.

Cumprе salientar que tanto o contrato de compromisso de compra e venda, quanto o termo aditivo foram assinados pelas partes e por duas testemunhas (fls. 40/43 e 44/46), preenchendo os requisitos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, de modo a se consubstanciar em título executivo extrajudicial.

Outrossim, o aditivo dispõe de forma clara e expressa, em sua cláusula 8ª, que o descumprimento de qualquer obrigação por uma das partes ocasionará a rescisão contratual, com a obrigação de pagamento de multa de 10% (fls. 45).

Não se afigura, assim, abusivo o percentual atinente à cláusula penal questionada, pois derivada da livre manifestação das partes, além de guardar pertinência com o que prevê o art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, ao estabelecer o limite de desconto de 10% do valor do contrato de compromisso de compra e venda de imóveis loteados para os casos de resolução contratual por fato imputado ao adquirente.”(fls. 75/76).

Por outro lado, no caso, impõe-se a redução da multa para 5% do valor inadimplido, que é de todo o preço ajustado (1.747.552,30), que representa R\$. 87.377,60.

De fato, a relação não é de consumo e embora não se verifique, de fato, impedimento à cobrança de cláusula penal, no percentual de 10%, como consignado pelo magistrado, o artigo 413 do Código Civil prevê que “a penalidade 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”, a fim de não causar enriquecimento sem causa aos credores.

Na hipótese, o valor cobrado revela-se excessivo, devendo ser reduzido para 5% do valor do contato, percentual que se considera suficiente para cumprir o valor punitivo e cobrir eventuais prejuízos dos exequentes, sem causar enriquecimento indevido.

No mesmo sentido, já decidiu esta Corte. Confirmam-se:

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSOS DE AMBAS AS PARTES. DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA. 1. O contrato foi celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, que estabelece a possibilidade de retenção de valores em caso de rescisão por culpa dos adquirentes, de acordo com o valor atualizado do contrato, respeitando os limites legais.

2. A cláusula penal, contudo, é excessiva e deve ser reduzida para 4,60% sobre o valor atualizado do contrato, a fim de evitar o enriquecimento sem causa, nos termos do art. 413, CC, sendo também devida a restituição dos tributos e demais encargos incidentes sobre o bem, mediante prova do efetivo pagamento, pois eram de responsabilidade dos adquirentes.

(...)

(TJSP; Apelação Cível 1053041-77.2023.8.26.0576; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2025; Data de Registro: 15/01/2025)

“APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Recurso do réu. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Resolução contratual por desistência do adquirente. Recurso da ré. Devolução das partes ao estado anterior. Culpa exclusiva do adquirente. Percentual de retenção devidamente fixado. Cobertura dos custos negociais. **Cláusula penal de 10% do valor do contrato que confisca quase a totalidade dos valores pagos.** Redução equitativa. Retenção de 20% dos valores pagos que se mostra adequado e proporcional. Possibilidade de desconto dos débitos tributários, condominiais e moratórios. Juros legais desde o trânsito em julgado. Sentença reformada em parte. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1004732-81.2022.8.26.0019; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Odessa - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 01/07/2024).

“Apelação. Embargos à execução. Contrato de compra e venda. Cláusula penal estipulada sobre o preço total do imóvel. Cumprimento substancial

da obrigação. Multa considerada excessiva em relação à parte da obrigação inadimplida. Admissível a redução do seu valor para 10% do valor da prestação não quitada. Sentença reformada. Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1008154-22.2015.8.26.0565; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2016; Data de Registro: 15/03/2016)

A redução da multa não é capaz de implicar repartição da sucumbência.

Isto porque os devedores deram causa à rescisão antecipada do contrato, tendo anuído com a multa prevista contratualmente.

Logo, ainda que agora se reconheça excessiva, o princípio da causalidade cede ao da sucumbência.

No mesmo sentido, já decidiu o STJ e esta Corte.

“RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO CIVIL. CONTRATO COM CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE CELEBRADO ENTRE REDE DE TELEVISÃO E APRESENTADOR (ÂNCORA) DE TELEJORNAL. ART. 413 DO CDC. CLÁUSULA PENAL EXPRESSA NO CONTRATO.

1. A cláusula penal é pacto acessório, por meio do qual as partes determinam previamente uma sanção de natureza civil - cujo escopo é garantir o cumprimento da obrigação principal -, além de estipular perdas e danos em caso de inadimplemento parcial ou total de um dever assumido. Há dois tipos de cláusula penal, o vinculado ao descumprimento total da obrigação e o que incide quando do incumprimento parcial desta. A primeira é denominada pela doutrina como compensatória e a segunda como moratória.

(...)

7. No processo civil, para se aferir qual das partes litigantes arcará com o pagamento dos honorários advocatícios e das custas processuais, deve-se atentar não somente à sucumbência, mas também ao princípio da causalidade, segundo o qual a parte que deu causa à instauração do processo deve suportar as despesas dele decorrentes.

8. Recursos especiais não providos.”

(STJ, REsp n. 1.186.789/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/3/2014, DJe de 13/5/2014.) (destacamos)

“APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. Contrato de prestação de serviços – (...) Ação principal julgada parcialmente procedente e reconvenção julgada improcedente. **Sentença alterada apenas em relação à multa, reduzida por critério equitativo, preservada a disciplina de**

sucumbência integral da ré, que deu causa ao processo. - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."

(TJSP; Apelação Cível 1009012-80.2020.8.26.0564; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/05/2022; Data de Registro: 17/05/2022). (destacamos).

"MULTA – Franquia – Violação à cláusula de não concorrência durante a vigência do contrato – Valor da multa contratual - Hipótese em que o valor da multa deve ser reduzido – Art. 413, CC – Valor fixado na r. sentença (R\$ 10.000,00) majorado para R\$ 20.000,00 - Recurso nesta parte parcialmente provido. **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Corréus que deram causa ao ajuizamento da ação – Princípio da causalidade – Corréus que deverão arcar integralmente com as verbas de sucumbência – Recurso nesta parte provido."**

(TJSP; Apelação Cível 1027036-23.2020.8.26.0576; Relator (a): J. B. Franco de Godoi; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2022; Data de Registro: 31/05/2022). (destacamos)

Em suma, impõe-se a reforma da sentença apenas para redução da multa para 5% sobre o valor da dívida, sem alteração da sucumbência, devendo os devedores arcarem com totalidade das custas e despesas processuais, bem como honorários de 10% do valor da dívida.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso.

Fernando Sastre Redondo

Relator