



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360938

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2285551-90.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO PIAZZA NAVONA, é agravado CRISTIANE DAMASCENO LOPES DE CARVALHO.

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) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2285551-90.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Condomínio Piazza Navona

Agravado: Cristiane Damasceno Lopes de Carvalho

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Adaísa Bernardi Isaac Halpern

VOTO Nº 11320/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Recurso de Agravo de Instrumento interposto por Condomínio Piazza Navona contra Cristiane Damasceno Lopes de Carvalho, visando à reforma de decisão que reduziu multa contratual de 20% para 2%, conforme previsto no Artigo 1.336, § 1º do Código Civil. A questão em discussão consiste em determinar a validade da multa de 20% acordada entre as partes, em face da previsão legal de 2% e da alegação de desproporcionalidade e enriquecimento sem causa. A aplicação de multa de 20% é considerada desproporcional e prejudicial, justificando a redução para evitar enriquecimento sem causa, conforme o princípio da boa fé objetiva. O artigo 413 do Código Civil permite a redução equitativa da penalidade quando manifestamente excessiva, considerando a natureza e finalidade do negócio. A multa contratual deve ser reduzida quando manifestamente excessiva, em conformidade com o princípio da equidade. A decisão de redução da multa para 2% há de ser mantida, pois corrigiu uma certa desproporcionalidade e obedeceu o princípio da boa fé objetiva. Inteligência dos artigos 413 e 1.336, § 1º; ambos do Código Civil. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento, interposto por **CONDOMÍNIO PIAZZA NAVONA**, que contende com **CRISTIANE DAMASCENO LOPES DE CARVALHO**, tirado contra a r. decisão de fls. 161, copiada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial.

Inconformada, a parte agravante interpõe agravo de instrumento (fls. 1/9), para que seja reformada a r. decisão agravada, alegando em síntese, que concordou em pagar as despesas em atraso com uma multa de 20%, e argumenta que o Artigo 1.336, § 1º do Código Civil, que prevê uma multa de 2%, não se aplica devido ao acordo firmado. Destaca que a cobrança de 20% é

válida, uma vez que se trata de uma dívida líquida e certa, respaldada por um contrato. Cita ainda precedentes do tribunal que corroboram essa interpretação, solicitando que o tribunal reconheça a validade da multa de 20%.

Recurso processado no efeito devolutivo.

Não foi apresentada contraminuta e não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

que concordou em pagar as despesas em atraso com uma multa de 20%, e argumenta que o Artigo 1.336, § 1º do Código Civil, que prevê uma multa de 2%, não se aplica devido ao acordo firmado. Destaca que a cobrança de 20% é válida, uma vez que se trata de uma dívida líquida e certa, respaldada por um contrato. Cita ainda precedentes do tribunal que corroboram essa interpretação, solicitando que o tribunal reconheça a validade da multa de 20%.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui tratada, tem-se que a aplicação de multa de 20% estipulada no acordo firmado entre as partes, resta desproporcional e prejudicial a uma das partes.

A redução da referida multa pelo i. Juízo a quo resta proporcional e razoável, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa, entendimento este que vai de encontro ao princípio da boa fé objetiva, observando-se a finalidade e a natureza do negócio.

Nesse sentido, assim disciplina o artigo 413 do Código Civil:

Art. 413. 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.

Neste aspecto, o controle judicial da cláusula penal abusiva surgiu como norma de ordem pública para concretizar o princípio da equidade e impor o paradigma da eticidade aos negócios jurídicos. Quando a pena contratada for manifestamente excessiva, o magistrado deve reduzi-la, independentemente de requerimento do devedor, ajustando-a a um montante razoável. Isso visa evitar o enriquecimento sem causa, mesmo quando a penalidade tem caráter sancionatório. Além disso, em casos de cumprimento parcial da obrigação, o juiz deve, de ofício, considerar a necessidade de redução da cláusula penal, sempre à luz do princípio da equidade.

Na aplicação do artigo 413 do Código Civil, o juiz deve proceder à redução da cláusula penal considerando o princípio da equivalência material entre os contratantes. Isso implica avaliar as particularidades do caso concreto, como a finalidade do contrato, a gravidade da infração, o grau de culpa do devedor, as vantagens do inadimplemento, o interesse do credor, a situação econômica das partes, a boa ou má-fé, a índole do contrato e as condições de negociação.

Tecidas tais considerações, entendo que o i. Juízo a quo deliberou de forma acertada, devendo a decisão recorrida ser mantida em seus exatos termos.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO