



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**Registro: 2025.0000421955**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1000833-51.2023.8.26.0145, da Comarca de Conchas, em que são apelantes/apelados NATALIA DE OLIVEIRA LAVETTI e LUANA ALVES DE OLIVEIRA, são apelados/apelantes JOSÉ WALTER TAVARES e MARIA SILVIA TAVARES.

**ACORDAM**, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso das embargantes e negaram provimento ao recurso dos embargados. 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 sem voto), DANIELA MENEGATTI MILANO E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**JAYME DE OLIVEIRA**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

APELAÇÃO CÍVEL nº 1000833-51.2023.8.26.0145

APELANTE: LUANA ALVES DE OLIVEIRA

APELANTE/APELADO: NATALIA DE OLIVEIRA LAVETTI

APDOS/APTES: JOSÉ WALTER TAVARES E MARIA SILVIA TAVARES

COMARCA: CONCHAS

JUIZ DE 1º GRAU: ELIZABETH SHALDERS DE OLIVEIRA ROXO

VOTO Nº 10.039

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. RECURSO DAS EMBARGANTES PROVIDO EM PARTE. RECURSO DOS EMBARGADOS NÃO PROVIDO.**

**I. Caso em Exame**

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedentes em parte os embargos à execução em ação de execução de título extrajudicial para reduzir a cláusula penal de 10% (dez por cento) para 3% (três por cento) sobre o saldo devedor.

**II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em (i) determinar se o Instrumento Particular, base da execução de título extrajudicial, possui natureza de compromisso de compra e venda; (ii) averiguar se estão presentes os requisitos necessários para configuração de um título executivo extrajudicial; (iii) avaliar a adequação da ação executiva para discutir a responsabilidade pela rescisão contratual e aplicação de multa; e (iv) analisar a possibilidade de redução da cláusula penal com base no art. 413 do Código Civil.

**III. Razões de Decidir**

3. As cláusulas contidas no contrato em comento, aliado ao fato de ter sido elaborado por instrumento particular, permitem concluir tratar-se de compromisso de compra e venda e, por conter a assinatura das devedoras e de duas testemunhas, constitui título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, III, do CPC.

4. A pretensão das embargantes relativa à discussão sobre a motivação da desistência não subsiste, porquanto não comprovada nestes autos e as promitentes compradoras expressamente renunciaram ao direito de arrependimento.

5. A redução da cláusula penal para 3% é adequada, pois o percentual previsto representa montante expressivo frente

ao caso concreto, mormente porque ausente comprovação, pelos embargados, de terem sofrido perdas e danos.

6. Os honorários sucumbenciais foram fixados na r. sentença sobre o valor da execução, mas diante da redução da multa e havendo condenação, esta deve ser a base de cálculo.

**IV. Dispositivo**

7. Recurso das embargantes provido em parte para modificar a base de cálculo dos honorários sucumbenciais. Recurso dos embargados não provido.

**Legislação Citada:** Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 86, § único; art. 85, § 2º e § 11; art. 784, III. Código Civil, art. 413; art. 481; art. 108; art. 408; art. 462; art. 1.227.

**Jurisprudência Citada:** STJ, REsp nº 677.117/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 02.12.2004. TJSP, Apelação Cível nº 1007644-03.2024.8.26.0077, Rel. Paulo Alcides, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 04.02.2025.

A sentença (fls. 130/134), cujo relatório se adota, julgou procedentes em parte os embargos à execução, nos seguintes termos:

*Posto isto, com fundamento no artigo 487, I do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os embargos à execução para reduzir a cláusula penal estipulada em contrato, de 10% para 3% sobre o saldo devedor.*

*Em razão da sucumbência, condeno as embargantes no pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da execução, por entender que houve sucumbência mínima dos embargados, nos termos do artigo 86, § único do CPC.*

Irresignados, as embargantes e os embargados interpuseram recurso de apelação.

Em suas razões recursais, as embargantes impugnam o contrato sob o fundamento de se tratar somente de promessa de compra e venda, e não de contrato de compra e venda propriamente dito. Assim, o fato de não ter quitado o valor acordado a título de sinal significa que o negócio jurídico não se concretizou, a torná-lo inexecuível. Na hipótese de o instrumento contratual em questão ser reconhecido como compra e venda, impugna a sua validade porque referido ajuste carece da

outorga uxória, nos termos do art. 1647 do Código Civil. Ademais, defende a ampla produção de provas a fim de comprovar que a desistência decorreu em caráter motivado, a implicar o afastamento da multa executada. Contudo, afirma ser o rito da execução de título extrajudicial inadequado para a ampla produção probatória, pois o correto seria tramitar em fase de conhecimento. Caso não provido o recurso, pleiteiam o arbitramento da base de cálculo dos honorários sucumbenciais sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º, do CPC, consistente à quantia de R\$189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais), e não sobre o valor da execução, fixada na ação executiva em R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais). Pedem, ao final, a reforma da r. sentença (fls. 168/176).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 193/194) e respondido pelos embargados (fls. 210/215), sem arguição de preliminares.

Por sua vez, os embargados interpuseram recurso para pleitear a manutenção do percentual pactuado a título de multa, porquanto não se afigura nenhuma das hipóteses previstas no art. 413 do Código Civil capazes de autorizar a redução equitativa da penalidade pelo juízo *a quo*. Pede, ao final, a reforma da r. sentença (fls. 198/203).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 204/205) e respondido pelas embargantes (fls. 218/221), sem arguição de preliminares.

Ambas as partes se opuseram ao julgamento virtual (fls. 239 e 241).

### **É o relatório.**

Trata-se de embargos das devedoras referentes à execução de título extrajudicial nº 1000561-57.2023.8.26.014, esta movida pelos embargados com fundamento no Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural anexado às fls. 47/50 destes autos.

Cinge-se a controvérsia em analisar se o Instrumento Particular possui natureza de compromisso de compra e venda, ou se se trata de verdadeiro contrato de compra e venda; em qualquer dos casos, se possui a certeza, liquidez e exigibilidade necessárias para ser considerado título executivo extrajudicial; se a ação executiva constitui via inadequada para discutir a responsabilidade pela

rescisão contratual ensejadora da aplicação de multa; e, por fim, se é possível a redução da cláusula penal entabulada com base no art. 413 do Código Civil.

O contrato de compra e venda é definido pelo art. 481 do Código Civil como o negócio jurídico pelo qual *um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.*

Dada a natureza bilateral do contrato, a celebração deste faz surgir efeitos obrigacionais para ambas as partes contratantes: ao vendedor, incumbe vender o bem, mediante a transferência do registro; e ao comprador, o dever de pagar o preço previamente ajustado.

Ainda, o contrato de compra e venda de imóvel adquire validade após a tradição da coisa e produz efeitos perante terceiros com o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.227 do Código Civil). Nas palavras de Flávio Tartuce (2021):

*Não se pode confundir o aperfeiçoamento do contrato (plano da validade) com o seu cumprimento (plano da eficácia). A compra e venda gera efeitos a partir do momento em que as partes convencionam sobre a coisa e o seu preço (art. 482 do CC). No caso da compra e venda de imóveis, o registro mantém relação com a aquisição da propriedade do negócio decorrente, o mesmo valendo para a tradição nos casos envolvendo bens móveis. Utilizando a Escada Pontean, o registro e a tradição estão no plano da eficácia desse contrato. No que concerne à tradição, é melhor dizer que está, em regra, no plano da eficácia. Isso porque, no caso dos contratos reais, a entrega da coisa está no plano da validade. (TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil: volume único – 11. ed. – Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021, pp. 975/976)*

Além disso, quanto à forma, o art. 108 do Código Civil exige a escritura pública como condição de validade dos negócios jurídicos *que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.*

*In casu*, por meio do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural (fls. 47/50) as partes se comprometeram, de um lado, a vender os

imóveis descritos na cláusula primeira (fl. 47); e, de outro, a pagar o valor certo e determinado de R\$ 6.3000.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais), nos termos da cláusula segunda, da seguinte forma: *R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais) até o dia 28 (vinte e oito) de fevereiro desse ano de 2023, no ato de assinatura do presente instrumento, a título de sinal e parte do pagamento, e R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), até o dia 15 (quinze) de março desse ano de 2023, correspondente ao saldo do pagamento a ser pago no ato de realização da escritura pública* (fl. 48).

Logo, considerando o expressivo valor ajustado, caso se tratasse de contrato de compra e venda, a lavratura do pacto mediante escritura pública constituiria requisito imprescindível de validade, nos termos do art. 108 do Código Civil.

Esse fato, aliado à expressão adotada na cláusula segunda (“prometem vender”) (fl. 48); a previsão contida na cláusula terceira (fl. 48), segundo a qual estabelece o prazo de 15 (quinze) dias para lavratura da escritura definitiva; e a renúncia ao direito de arrependimento (cláusula quinta, fl. 49), possibilitam concluir que o título executivo sobre o qual se funda a presente execução extrajudicial consiste em contrato de compromisso de compra e venda.

Resta prejudicada, assim, a alegação das embargantes relativa à nulidade do título pela ausência de outorga uxória, pois a tese foi voltada somente à eventual possibilidade de o título consistir em contrato de compra e venda. Ainda que assim não fosse, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, *a promessa de compra e venda gera apenas efeitos obrigacionais, não sendo, pois, a outorga da mulher, requisito de validade do pacto firmado* (REsp n. 677.117/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/12/2004, DJ de 24/10/2005, p. 319).

O compromisso de compra e venda, por sua vez, consiste em espécie de contrato preliminar. Exceto quanto à forma, aludido instrumento contratual deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado (art. 462 do Código Civil), motivo pelo qual pode ser firmado através de instrumento particular.

Portanto, ao contrário do alegado pelas embargantes em suas razões recursais, o fato de o contrato ser caracterizado como compromisso de compra e

venda não retira a exigibilidade do título, mormente porque o instrumento particular apresentou todas as cláusulas essenciais, foi assinado pelas devedoras e conta com a assinatura de duas testemunhas, a atender aos requisitos previstos no art. 784, III, do Código de Processo Civil.

Ressalta-se que o fato da parte devedora pretender discutir a motivação pela qual decorreu a desistência não retira a certeza, exigibilidade e liquidez do título executivo em questão, pois inexistente, no ajuste, previsão de isenção da incidência da cláusula penal nesse sentido.

Também não retira a validade do compromisso de compra e venda o fato de não ter sido registrado do Cartório de Registro de Imóveis. Sobre o tema:

*(...) A promessa de compra e venda identificada como direito real ocorre quando o instrumento público ou particular é registrado no cartório de registro de imóveis, o que não significa que a ausência do registro retire a validade do contrato. (...) (STJ. 4ª Turma. REsp 1185383/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 08/04/2014) (g.n.)*

Assim, o título em questão é dotado de certeza, exigibilidade e liquidez, e a via eleita pelos embargados é adequada para as suas pretensões. Nesse sentido, precedente deste E. Tribunal de Justiça:

*EMBARGOS À EXECUÇÃO LASTREADA EM CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL RURAL. Improcedência. Inconformismo. Não acolhimento. Instrumento firmado pelas partes e duas testemunhas. Título executivo extrajudicial dotado de exigibilidade, certeza e liquidez. O fato de ainda não ter sido realizado o georreferenciamento em decorrência de desavenças familiares entre as apeladas/vendedoras, por si só, não autoriza a aplicação da exceção de contrato não cumprido. Imóvel é objeto de inventário judicial que tramita há mais de vinte anos. Embargante, ao realizar a negociação, tem a obrigação de se cercar das cautelas necessárias, a fim de apurar a real situação da propriedade. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1007644-03.2024.8.26.0077;*

Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado;  
Foro de Birigui - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de  
Registro: 04/02/2025)

Superado o cabimento da execução de título extrajudicial movida pelos embargados, passa-se à questão atinente à desistência motivada e a aplicabilidade da multa contratual.

De acordo com a cláusula quarta do instrumento contratual (fls 47/50), *os COMPADORES ingressarão na posse das áreas rurais de imediato a assinatura deste instrumento, com o pagamento da primeira parcela* (fl. 48). Ainda, a cláusula quinta trata da renúncia expressa das partes *aos direitos decorrentes de arrependimento, retratação e evicção, de modo que o inteiro teor da avença se estende também aos sucessores dos contratantes* (fl. 49). Por fim, vale rememorar a cláusula segunda, na qual estipula o pagamento do sinal no ato de assinatura do instrumento contratual (fl. 48).

A leitura conjunta das citadas cláusulas possibilita depreender o nascimento da obrigação de pagamento do sinal com a assinatura do contrato e, após, a imissão imediata na posse dos imóveis. Contudo, assinado o ajuste no dia 28/03/2023 (fl. 50), não houve o pagamento acordado, razão pela qual incorreram em mora.

Nesse passo, a cláusula décima do pacto dispõe que *a infringência a qualquer disposição constante do presente instrumento importa na penalidade de multa de 10% sobre o saldo devedor deste instrumento particular* (fl. 50).

Embora a redação da mencionada cláusula não seja específica para as hipóteses de rescisão unilateral, o fato de o ajuste ter sido assinado pelas embargantes (fl. 50), mas o pagamento não ter sido adimplido, enseja a aplicação da multa prevista por infringência à cláusula segunda, pois deixaram de cumprir a obrigação pela qual se compeliram (art. 408 do Código Civil).

Conforme exposto anteriormente, o contrato de compromisso de compra e venda passou a gerar efeitos obrigacionais para ambas as partes com a assinatura do ajuste, pois se presume terem os contratantes anuído com todos os termos e condições nele estipulados.

Ademais, os motivos levados à desistência não restaram comprovados. A necessidade de reformas nos imóveis e a avaliação quanto à real capacidade de produção avícola foram diligenciadas pelas próprias embargantes, respectivamente, em 07/02/2023 e 16/02/2023 (fls. 53/55 e 51/52), ou seja, datas anteriores à celebração do contrato, esta ocorrida no dia 28/02/2023 (fl. 50).

Não se trata, portanto, de hipótese de constatação de suposto vício superveniente no negócio jurídico. Cabia às embargantes, antes da assinatura do instrumento contratual, promover todas as diligências necessárias e, caso não mais subsistisse o interesse nos imóveis, recusarem a celebração do pacto.

Além disso, não há, no instrumento particular em questão, cláusula contratual que preveja qual a capacidade do imóvel esperada pelas embargantes. A única previsão no ajuste menciona, genericamente, a finalidade de criação de aves para corte em parceria com determinada avícola (fl. 49), todavia, não precisa dimensão, quantidade ou condição específica para aquisição dos imóveis objetos do pacto.

Assim, ante a configuração do descumprimento, pelas embargantes, à cláusula segunda, o recurso interposto por elas não comporta acolhimento.

Quanto ao percentual imposto na cláusula penal, consistente a 10% sobre o saldo devedor (fl. 50), o art. 413, do Código Civil, admite a redução equitativa da penalidade *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*.

Na hipótese em comento, a redução do percentual para 3% (três por cento) sobre o saldo devedor, como realizado pelo juízo *a quo*, afigura-se a medida mais adequada porque o inadimplemento, aparentemente, não trouxe expressivos desdobramentos aos embargados.

No ponto, não se vislumbram notícias de imissão na posse pelas embargantes, promoção de benfeitorias ou de eventuais negociações das compradoras com a avícola indicada na cláusula quarta, parágrafo segundo (fl. 49), como se proprietárias dos imóveis fossem. Além disso, os embargados deixaram de comprovar terem sofrido perdas e danos com a desistência.

Logo, considerados os fatos acima expostos, a multa no importe de

3% (três por cento) sobre o saldo devedor parece mais razoável e cumpre a finalidade do instituto, sem causar enriquecimento ilícito do credor.

Frise-se que a jurisprudência carreada pelos embargados em suas razões recursais (fls. 201/202) trata sobre as denominadas cláusulas de retenção, relativas às arras confirmatórias, e possuem finalidade diversa da cláusula penal. Além de não ter sido pago qualquer valor a título de sinal, as partes renunciaram expressamente ao direito de arrependimento (cláusula quinta, fl. 49). Por tais motivos, os julgados colacionados ao recurso são inaplicáveis ao caso concreto.

Por fim, no tocante à base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais, com a redução do valor da multa e sendo este o valor da condenação, tem razão em pleitear a redução da base de cálculo, a fim de que os honorários sejam calculados sobre o valor da condenação.

Por tais razões, o recurso das embargantes comporta provimento em parte e a sentença deve ser modificada, também em parte, somente para modificar a base de cálculo dos honorários de sucumbência, para que estes sejam calculados sobre o valor da condenação. Nada deve ser alterado em relação à distribuição dos ônus de sucumbência. A rigor, o fato do próprio juízo reduzir a multa não implica sucumbência parcial, porquanto se trata de ato jurisdicional diante de situação particular dos autos, sem que se possa sobre isso exercer juízo de certeza.

Diante do provimento em parte do recurso das embargantes, deixa-se de majorar os honorários devidos por elas aos patronos dos embargados, pois ausentes os pressupostos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil (Tema nº 1059/STJ).

Por outro lado, não houve condenação dos embargados em honorários advocatícios na origem, razão pela qual não há falar em majoração e o provimento do recurso, em parte, não altera a distribuição dos ônus de sucumbência fixado na sentença.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, **dá-se provimento, em parte**, ao recurso das embargantes, e **nega-se provimento** ao recurso dos embargados.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

JAYME DE OLIVEIRA

Relator