



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420603

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008893-33.2023.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ESTEVAN LEOCADIO RAMOS e MARISA SOARES DE SOUZA, é apelado AVVC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32971

APELAÇÃO Nº 1008893-33.2023.8.26.0009

APELANTE: ESTEVAN LEOCÁDIO RAMOS E OUTRA

APELADA: AVVC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

JUIZ: CRISTIANE SAMPAIO ALVES MASCARI BONILHA

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Pretensão parcialmente procedente em primeiro grau. Contrato rescindido por culpa da alienante. Devolução da integralidade dos valores pagos. Inversão da cláusula penal não admitida. Repartição dos ônus sucumbenciais. Inconformismo dos autores. **CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO.** Possibilidade. Admite-se a incidência da multa contratual em caso de inadimplemento do alienante, ainda que haja previsão apenas para o inadimplemento do adquirente. Entendimento fixado pelo C. STJ, em sede de recursos repetitivos. Tema 971. Multa de 10% do valor do contrato para o caso de rescisão por culpa da empreendedora. Penalidade fixada em 10% do montante pago atualizado, conforme pleiteado na inicial. **ÔNUS SUCUMBENCIAIS.** Decaimento integral da apelada. Responsabilidade pelo pagamento das custas, despesas e honorários, com exclusividade. Verba sucumbencial fixada em 15% do valor da condenação. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 150/156, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato celebrado entre as partes (fls. 58/70) e condenar a ré a devolver a totalidade dos valores pagos pelos autores, incluindo preço, sinal e comissão de corretagem (totalizando R\$ 22.062,07), em uma só parcela, com correção monetária desde os efetivos desembolsos, pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora de 1%, a partir da citação. O pedido de condenação ao pagamento da multa contratual foi julgado improcedente.

Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas a arcar “*com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de seus advogados arbitrados em 10% do valor da condenação, para cada uma*”, observada a gratuidade processual.

Apelam os autores insistindo na inversão da multa contratual. Invocam os princípios da equidade e razoabilidade, sobretudo nas relações de consumo. A possibilidade de inversão da cláusula penal está pacificada, conforme decidido pelo C. STJ, no julgamento do tema 971. Insurgem-se contra os ônus sucumbenciais que lhe foram impostos, pois sucumbiram em parte mínima. O contrato foi rescindido e a ré condenada a restituir a integralidade dos valores pagos. Deve ser aplicado o disposto no art. 86, parágrafo único, do CPC. Colaciona precedentes. Buscam a reforma do r. *decisum*.

Recurso processado com contrarrazões a fls. 180/185.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Versa o recurso sobre a possibilidade de inversão da multa contratual em compromisso de compra e venda de lote urbano, estabelecida exclusivamente em favor da promitente-vendedora, em caso de inadimplemento dos compradores; bem como sobre a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Como é cediço, os juízes e tribunais devem obrigatoriamente observar os acórdãos em incidente de assunção de competência ou de resolução de demandas repetitivas e em julgamento de recursos extraordinário e especial repetitivos (art. 927, III, do CPC).

Em 2019, no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.614.721 e

nº 1.631.485, sob a sistemática dos recursos repetitivos, tema 971, o C. STJ decidiu que *“no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”*.

No caso, em 27.01.2021, as partes firmaram compromisso de compra e venda do Lote de nº 19, Quadra E, do empreendimento “Parque das Flores I”, ajustando o preço em R\$ 65.659,30 (fls. 58/70).

As obras de infraestrutura do loteamento deveriam ser concluídas até 30.03.2021 (cláusula 10, fls. 70) e o pedido de emissão do TVO – Termo de Vistoria de Obras seria protocolado em até 90 dias, da finalização das obras.

Todavia, o TVO foi emitido apenas em 12.07.2022 (fls. 107), razão pela qual o contrato foi rescindido e a apelada condenada a proceder à devolução da integralidade dos valores pagos.

Ocorre que, além dos valores pagos, os adquirentes fazem jus ao pagamento da multa contratual, nos termos do entendimento firmado pelo C. STJ.

O contrato celebrado entre as partes prevê a incidência de multa moratória de 2% ao mês (cláusula 5) e **multa compensatória para o caso de rescisão contratual por culpa dos adquirentes**, no valor de 10% do valor atualizado do contrato (cláusula 10, §2º, II, fls. 63).

A propósito, quando os autores manifestaram a intenção de desfazer o contrato, a ré, embora culpada pela rescisão, projetou a cobrança da

referida multa, no valor de R\$ 8.311,68 (fls. 71).

Em sendo assim, como o contrato foi desfeito por culpa da apelada, a multa fixada para o caso de rescisão imputável aos adquirentes deve ser invertida, sendo a vendedora condenada ao pagamento de **10% do valor do montante pago, atualizado**, tendo-se em vista, no ponto, o princípio da adstrição (item g, fls. 26).

Outrossim, prospera a irresignação dos autores no que se refere aos ônus sucumbenciais.

Além de ter dado causa à ação, a ré sucumbiu integralmente, pois todos os pedidos iniciais foram acolhidos.

Desse modo, a apelada deve arcar com o pagamento das custas, despesas e honorários fixados em 15% do valor da condenação.

Alerto, por fim, que não é necessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora