



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000447685

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1150713-58.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLICLIS LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA., são apelados TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA. e LEONARDO RODRIGUES MORGATTO.

ACORDAM, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

WALTER EXNER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação n.: 1150713-58.2023.8.26.0100.

Apelante(s): Cliclis Locação de Imóveis Próprios Ltda.

Apelado(s): Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda. e Leonardo Rodrigues Morgatto.

Ação: Rescisão contratual c.c. cobrança e indenização.

Comarca: São Paulo - Foro Central - 24ª Vara Cível.

Juíza Prolatora: Tamara Hochgreb Matos.

Voto nº 41.495

Apelação. Rescisão contratual c.c. cobrança e indenização por danos morais. Inadimplemento contratual. Reconhecimento da resolução por culpa dos réus. Cláusula penal compensatória prevista para rescisão do contrato por parte dos demandados. Correta interpretação do instrumento contratual. Reembolso de despesas (IPTU e condomínio). Pedido não deduzido na inicial. Indevida inovação em réplica. Princípio da adstrição. Dano moral não caracterizado. Pessoa jurídica. Ausência de prova da ofensa à honra objetiva. Meros inadimplementos. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. cobrança e indenização proposta por Cliclis Locação de Imóveis Próprios Ltda. contra Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda. e Leonardo Rodrigues Morgatto, que a r. sentença de fls. 255/257 c.c. 297/300 e 307, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente para declarar a rescisão do contrato de fls. 21/34 por culpa da ré, sem direito a ressarcimento de qualquer investimento envolvido na reforma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

realizada no imóvel objeto do contrato.

Inconformada, recorre a autora alegando, em síntese, que os apelados descumpriram obrigações contratuais, notadamente ao deixarem de pagar, de forma reiterada, o IPTU e taxas condominiais, o que motivou a rescisão do contrato. Sustenta que, apesar da declaração de rescisão contratual ter sido acolhida, a sentença deixou de reconhecer a obrigação dos apelados quanto ao pagamento da multa prevista na cláusula 7.1, inc. I, do contrato, a qual incide independentemente da parte que tomou a iniciativa da rescisão, bastando a constatação de inadimplemento contratual. Aduz que a sentença incorreu em erro ao afastar o ressarcimento das despesas arcadas pela autora durante o trâmite do processo, como taxas condominiais e IPTU, valores que são de responsabilidade dos apelados, conforme previsão contratual e documentos juntados. Argumenta que exigir nova ação para pleitear tais valores viola os princípios da efetividade e economia processual. Pleiteia, ainda, a condenação por danos morais, já que os constantes atrasos imputados aos apelados comprometeram a reputação da autora no mercado, configurando violação à honra objetiva da pessoa jurídica, independentemente de negativação formal. Requer a reforma da sentença para: (i) reconhecer a obrigação dos apelados de pagar a multa contratual; (ii) condená-los ao ressarcimento das despesas suportadas pela apelante; e (iii) condená-los ao pagamento de indenização por danos morais.

Intimada, a parte contrária deixou de apresentar contrarrazões (fls. 328) e o recurso foi encaminhado a este



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tribunal.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Para melhor e mais eficiente compreensão da causa, faço remissão ao relatório adotado da sentença (fls. 297/298).

Pois bem, inicialmente, no que se refere à aplicação da cláusula 7.1, inc. I (fls. 28), não assiste razão à apelante.

A cláusula penal compensatória tem por pressuposto a **resilição** contratual, isto é, o encerramento do vínculo por ato unilateral, prevendo sanções diferentes quando ela se desse a partir do trigésimo sétimo mês de vigência (caput da 7.1) ou entre o primeiro e o trigésimo sexto mês (inc. I), de modo que não se altera a hipótese de incidência, mas sim o período em vigência do negócio jurídico.

Logo, a rescisão contratual se deu, como postulado, com base no inadimplemento da outra parte, o que configura “resolução” e não “resilição”.

A própria sentença reconheceu que a extinção do contrato decorreu do descumprimento de obrigações contratuais pela parte apelada, especialmente quanto ao pagamento das taxas condominiais e do IPTU, caracterizando resolução contratual por culpa (fls. 298/299).

Nessa hipótese, a sanção aplicável deve

observar o regime jurídico e as consequências dos termos avençados no contrato, sem estender, indevidamente, efeitos que não decorrem da natureza do inadimplemento verificado, tampouco de causa prevista na relação autônoma particular estabelecida entre as partes.

Dessa forma, correta a sentença ao julgar improcedente o pedido de aplicação da multa contratual, não havendo que se falar em reforma nesse ponto.

Superada a questão, também não há falar em substituição no desfecho no que toca à pretensão de cobrança das despesas condominiais e IPTU vencidas durante o deslinde dos autos.

Ora, não se está a decidir que as quantias não são devidas, a título de reembolso, pela ré à autora, como esta quer fazer crer a fls. 318, item 29.

O que se decidiu – medida que se afigurou correta, a fls. 307 – é que neste processo é descabida qualquer manifestação a respeito, uma vez que nele, com base na sua petição inicial, não se formulou tal pretensão (pedidos a fls. 12/13), motivo por que é de todo inviável qualquer pronunciamento de mérito a respeito, sob pena de ofensa ao Princípio da Adstrição.

De outra banda, o exercício do pedido em réplica (fls. 219) resulta em indevida alteração da causa de pedir, sem que haja nos autos concordância expressa da parte ré a respeito (fls. 248).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em prosseguimento, também não prospera o pedido de indenização por danos morais.

Isso porque, superadas as antigas divergências doutrinárias e jurisprudenciais acerca da possibilidade da pessoa jurídica ser vítima de danos morais, firmou-se o entendimento, salvo raríssimas vozes dissonantes, de que ela pode sim ser atingida em sua honra objetiva, passando, em consequência, a experimentar dano moral e tornando-se passível, diante do ilícito que a atingira, de merecer a devida compensação pecuniária

Atento a estas circunstâncias, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça editou a súmula nº 227, dispondo expressamente que: *“A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”*.

Contudo, há que se considerar que a pessoa jurídica somente é passível de lesão em sua honra objetiva, ou seja, em sua fama, conceito, nome e credibilidade, por ato que afete seu patrimônio, de vez que esta é incapaz de emoções para ser afetada na honra subjetiva. Quer isso significar que a pessoa jurídica deve comprovar o ataque de sua reputação, capaz de abalar o seu bom nome perante terceiros.

Nesse sentido, inclusive, já decidiu este Tribunal: *“Em relação aos danos morais, consoante pronunciamentos doutrinários e jurisprudenciais (Súmula 227 do Superior Tribunal de Justiça), a pessoa jurídica pode pleitear reparação do dano moral, mas não no sentido estrito, pois dor, sofrimento e tristeza, dentre outros, são predicados próprios do ser humano. É ela detentora de*

honra objetiva e só faz jus à indenização se demonstrar que o seu bom nome, imagem ou credibilidade foram atingidos no seu âmbito de atuação (Apelação Cível 1081044-30.2014.8.26.0100; Relator: Kioitsi Chicuta; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 06/07/2020).

Assim, o dano moral, como se sabe, é a ofensa a interesses não patrimoniais de pessoa física ou jurídica, derivada de um ato lesivo que, repercutindo em seu interesse gera, consequentemente, o direito de ser indenizado.

E em se tratando de pessoa jurídica, tal indenização tem como requisito a ocorrência de ofensa à sua honra objetiva, como por exemplo, se verifica, sem maiores problemas, quando é alcançada por protesto indevido ou injustamente inscrita no rol de inadimplentes, o que seria suficiente para evidenciar o abalo na sua credibilidade perante o mercado, em seu nome e conceito comerciais.

Na espécie dos autos, como se vê na petição inicial, a autora sustenta que os danos seriam *in re ipsa* (fls. 8/9).

No entanto, não se demonstrou o abalo à sua reputação, sobretudo à míngua de qualquer prova de negativação ou protesto, o que é imprescindível para caracterização dos danos morais supostamente presumidos.

Assim, a despeito dos inadimplementos da ré, ausente qualquer publicidade que pudesse macular a honra da autora, de modo que não há nada em concreto nos elementos coligidos aos autos que evidencie lesão à sua imagem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por conseguinte, ausente comprovação de que sua credibilidade no mercado foi posta em xeque (como aduziu), motivo por que não há falar em violação à sua honra objetiva.

Portanto, deve ser prestigiada a conclusão da sentença segundo a qual: *“não havendo situação que caracterize prejuízo à imagem da autora ou perda de sua credibilidade no mercado, o pedido de indenização por dano moral não merece acolhida.”* (fls. 299).

Destarte, resta mantida a r. sentença em seus termos majorados os honorários advocatícios em 10% sobre o montante fixado em primeiro grau, com base no art. 85, §11, do CPC, aplicação que é cabível *“mesmo quando não apresentadas contrarrazões ou contraminuta pelo advogado da parte recorrida.”* (STF. 1ª Turma. AI 864689 AgR/MS e ARE 951257 AgR/RJ, rel. orig. Min. Marco Aurélio, red. p/ o ac. Min. Edson Fachin, julgado em 27/09/2016).

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

WALTER EXNER
Relator