


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

 AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP - CEP
 11705-090

SENTENÇA

Processo nº:	1009572-16.2025.8.26.0477
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Pagamento
Requerente:	Beat Fundo de Investimentos Em Direitos Creditórios Não Padronizados
Requerido:	Condomínio Residencial Itália

 Juiz(a) de Direito: Dr(a) **FERNANDO LEAO VILLAS**
Vistos.

Trata-se de **ação de cobrança** ajuizada por **Beat Fundo de Investimentos Em Direitos Creditórios Não Padronizados** em face de **Condomínio Residencial Itália**, partes devidamente qualificadas nos autos em epígrafe. Brevemente, a empresa autora firmou com o condomínio requerido contrato de cessão de direitos creditórios decorrentes de taxas condominiais, firmado em março de 2022, pelo qual a autora repassava ao cedente, após o vencimento das taxas, os valores correspondentes, cumprindo integralmente suas obrigações contratuais. Em março de 2024, o contrato foi rescindido unilateralmente, sem justa causa e fora do prazo estipulado, o que, segundo a cláusula 10.19, enseja a aplicação de cláusula penal de 30% sobre o valor devido. Apesar de notificada, a parte ré permaneceu inerte, restando em aberto a cobrança da penalidade contratual no valor de R\$ 131.951,71, acrescido de atualização, juros, custas e honorários. Pediu a condenação da parte ré ao pagamento da cláusula penal mencionada. Juntou documentos.

Citada (fls. 478), a parte ré não contestou (fls. 479).

É o relatório.

O presente feito comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a proferir sentença quando o réu for revel, desde que não haja requerimento de prova formulado pelo requerente e o caso envolva exclusivamente matéria de direito ou os fatos alegados pelo autor estejam comprovados documentalmente.

Havendo revelia do réu sem impugnação específica das despesas cobradas, presume-se a veracidade dos fatos alegados pelo autor, conforme sistemática processual vigente.

Neste ponto, documentalmente, restou comprovada a existência do contrato de cessão de direitos creditórios, a execução das obrigações pela parte autora e a rescisão unilateral, sem justa causa e fora do prazo contratual, pelo requerido. A notificação extrajudicial de fls. 453/460 comprova a ciência inequívoca da parte autora quanto à infração contratual e à exigibilidade da cláusula penal prevista na cláusula 10.19 do ajuste.

Portanto, embora a revelia não induza automaticamente à procedência do pedido, no caso em análise, a pretensão autoral encontra-se amparada por prova documental, notadamente o instrumento contratual e os termos de cessão e repasse, corroborando a presunção legal de veracidade dos fatos articulados. A documentação anexa demonstra a existência do negócio jurídico, o cumprimento das obrigações do Fundo e a iniciativa unilateral e extemporânea do Condomínio de rescindir o ajuste.

A relação jurídica entre as partes está consubstanciada no Contrato de Promessa de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças (fls. 67-76), instrumento pelo qual o Condomínio (Cedente) alienou ao FIDC (Cessionário) os direitos creditórios futuros decorrentes das taxas condominiais, assumindo o Fundo o risco de cobrança e garantindo ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP - CEP 11705-090

Condomínio o fluxo de caixa regular.

Com efeito, a autonomia privada e a força obrigatória dos contratos, consagradas nos arts. 421 a 422 do Código Civil, impõem às partes o dever de observar a boa-fé objetiva e a função social do contrato. A conduta do requerido, ao rescindir o contrato sem justa causa e antes do prazo final, viola tais princípios e enseja a aplicação da penalidade estipulada.

Sabe-se que a cláusula penal, prevista nos arts. 408 a 416 do Código Civil, tem natureza compensatória e punitiva, sendo exigível quando configurado o inadimplemento ou a rescisão imotivada. O art. 408 do Código Civil dispõe que “*incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora*”. No caso, a rescisão antecipada e injustificada caracteriza descumprimento contratual, atraindo a penalidade de 30% sobre o valor devido, conforme pactuado.

Assim, havendo cláusula penal expressa e proporcional, sua exigibilidade é legítima, não cabendo ao Judiciário afastá-la sem prova de abusividade ou desproporção manifesta. No mesmo sentido, o TJSP já decidiu que a rescisão antecipada e imotivada de contrato autoriza a cobrança da multa contratual pactuada, desde que não abusiva:

Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenizatória. Pedido de justiça gratuita formulado em sede de recurso. Pessoa jurídica. Dificuldade financeira suficientemente demonstrada. Empresas inativas desde 2022. Excepcionalidade. Súmula 481 do STJ. Contrato de prestação de serviços de reforma. Projeto, mão de obra e fornecimento de material. Relação de consumo. Ementa: Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenizatória. Pedido de justiça gratuita formulado em sede de recurso. Pessoa jurídica. Dificuldade financeira suficientemente demonstrada. Empresas inativas desde 2022. Excepcionalidade. Súmula 481 do STJ. Contrato de prestação de serviços de reforma. Projeto, mão de obra e fornecimento de material. Relação de consumo configurada. Inversão do ônus da prova. Acervo documental a informar o inadimplemento contratual pelas rés. Descumprimento do cronograma. Rés que, instadas a comprovar os serviços já realizados, quedaram-se inertes. Representante das requeridas, ademais, que reconhece o atraso na conclusão dos trabalhos, justificando-o em razão da pandemia do coronavírus. **Cláusula penal compensatória. Ausência de abusividade. Artigo 416 do Código Civil. Prejuízo moral sopesado pelo magistrado de origem para a manutenção do volume de 30% sobre o valor integral do contrato. Mera alegação genérica de violação a princípios contratuais que não basta para afastar a**
1009572-16.2025.8.26.0477 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP - CEP 11705-090

incidência da cláusula. Devolução dos valores estampados nas cédulas em razão da circulação dos títulos. Cheque. Ordem de pagamento à vista que goza de autonomia, sendo que uma vez posto em circulação, desvincula-se de sua origem, tornando inviável a discussão do negócio que emprestou causa à sua emissão. Impossibilidade de o emitente do título invocar contra o atual portador da cláusula as exceções pessoais que detém contra o portador do cheque originário. Cheques sustados que podem ser objeto de protesto e de cobrança na via judicial. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP - 1002284-72.2021.8.26.0019, Relator(a): Walter Exner, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 09/04/2024, Data de Publicação: 09/04/2024)

Verifica-se que a notificação apresentada pelo Condomínio (fls. 454) expressamente reconheceu a rescisão *sem justa causa*, configurando o pressuposto fático previsto para a incidência da penalidade compensatória de 30%. O requerido, por sua vez, demonstrou que o valor total repassado ao Condomínio até a data da rescisão, que serve como base de cálculo conforme a Cláusula 10.19 e o cálculo de fls. 83, foi de **R\$ 439.839,04** (quatrocentos e trinta e nove mil, oitocentos e trinta e nove reais e quatro centavos).

A aplicação da multa de 30% sobre este montante perfaz o valor de **R\$ 131.951,71** (cento e trinta e um mil, novecentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos), ou seja, o montante pleiteado a título de cláusula penal na exordial.

Portanto, a pretensão autoral encontra respaldo não apenas na presunção de veracidade decorrente da revelia, mas também na prova documental e na legislação aplicável, que asseguram a exigibilidade da cláusula penal como forma de recompor o equilíbrio contratual e desestimular o inadimplemento.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a demanda para **CONDENAR** a parte ré ao cumprimento da obrigação de pagar a cláusula penal prevista no contrato firmado entre as partes, no percentual de 30% (trinta por cento) sobre o valor devido, correspondente a R\$ 131.951,71 (cento e trinta e um mil, novecentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos), em favor da parte autora, com atualização monetária e juros moratórios contratados ou, à falta desses, com correção monetária pelo IPCA-IBGE (data da notificação da rescisão) e juros moratórios (citação) pela taxa selic, deduzida atualização monetária dessa, com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC.

Nos termos dos artigos 82 e 85, §2º, do Código de processo Civil, condeno a parte requerida ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, considerando a complexidade de matéria e o trabalho realizado pelos advogados.

Transitada em julgado, certifique-se e, oportunamente, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

P.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP - CEP
11705-090

Praia Grande, 27 de janeiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**