

Registro: 2025.0000287017

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001032-46.2023.8.26.0445, da Comarca de Pindamonhangaba, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL ECOVILLE, é apelado A. S. ZELADORIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA ELETRONICA LTDA - EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001032-46.2023.8.26.0445

Apelante: Condomínio Residencial Ecoville

Apelado: A. S. Zeladoria e Comércio e Equipamentos de Segurança Eletrônica Ltda - EPP

Juiz de origem: Wellington Urbano Marinho

Voto nº 5827

Apelação - Ação de cobrança - Prestação de serviços para condomínio - Sentença de parcial procedência - Apelo do réu - Pretensão de reconhecimento da validade de notificação da autora sobre a rescisão do contrato - Rejeição - Requisitos para notificação previstos expressamente no contrato e não observados pelo réu - Condenação correta referente à multa exigida pela descontinuidade do contrato sem observância dos requisitos contratuais previstos - Pedido de condenação da autora ao pagamento em dobro de valor cobrado indevidamente, adimplidos todos os boletos pelo contratante réu- Provimento – Tema Repetitivo nº 622 do E. STJ – Demonstração evidente de abuso intencional na cobrança, fato que se estendeu por todas as manifestações feitas durante o processo - Autora que poderia ter admitido o recebimento de pagamento, ainda que parcialmente – Réplica que deixou de alegar matéria de fato- Ausência de alegação minimamente razoável que pudesse justificar, não só o ajuizamento da ação, mas, e sobretudo, a insistência de receber algo que sabia estar quitado – Prorrogação indevida do feito, com abertura de instrução para análise de situação que poderia ter sido evitada– Recurso provido em parte, para reconhecer a má-fé na cobrança, e condenar a autora a pagar valor correspondente o dobro da parcela cobrada e que estava paga..

Vistos.

Cuida-se de apelo promovido pelo réu, Condomínio Residencial Ecoville, contra a r. sentença (fls. 205/213) de parcial procedência aos pedidos iniciais em ação de cobrança fundada em

prestação de serviços, conforme instrumento contratual a fls. 07/11.

Fê-lo o ilustre magistrado para condenar o condomínio a “(...) pagar à parte autora a multa por descumprimento da cláusula 2ª, alínea “a”, ou seja, uma mensalidade no valor de R\$ 4.993,59 (quatro mil, novecentos e noventa e três reais e cinquenta e nove centavos), o qual deverá ser corrigido pela Tabela Prática do E. TJ/SP desde a data da ocorrência da infração (e-mail de fls. 65 10/10/2022) e com juros de mora de 1% a.m., estes contados a partir da citação”.

Em recurso bem processado (fls. 216/ 234), o réu alegou ter notificado validamente a autora, ora apelada, por e-mail (em 10/10/2022) sobre a intenção de descontinuar a contratação dos serviços. O destinatário da mensagem, Everton, era funcionário da autora à época e, por isso, a penalidade imposta se mostra descabida. A autora, ademais, tinha a informação remetida pelo número WhatsApp da administradora contratada. Alternativamente, mantida a r. sentença, requereu a incidência proporcional da multa, descontando os dias pagos, e a condenação da apelada a pagar, em dobro, o que lhe cobrou indevidamente, eis que os boletos estavam todos pagos (fl. 228).

Resposta a fls. 240/254.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

Versam os autos sobre ação de cobrança fundada em contrato de prestação de serviços especializados (fls. 07/11) em condomínio edilício, notadamente (“auxiliar de manutenção com acúmulo de função nas instalações da contratante”), tendo havido

rescisão antecipada. As partes controvertem a respeito de valores em haver consistentes em mensalidades devidas e multa contratual pela ausência de notificação na forma e no prazo previstos no contrato.

O ilustre magistrado entendeu pela condenação do condomínio réu ao pagamento de “(...)multa por descumprimento da cláusula 2ª, alínea “a”, ou seja, uma mensalidade no valor de R\$ 4.993,59 (quatro mil, novecentos e noventa e três reais e cinquenta e nove centavos), o qual deverá ser corrigido pela Tabela Prática do E. TJ/SP desde a data da ocorrência da infração (e-mail de fls. 65 10/10/2022) e com juros de mora de 1% a.m., estes contados a partir da citação” (fl. 213).

O recorrente insiste na notificação adequada ao previsto no instrumento, mas sem razão.

A uma porque, a autora não o reconhece como forma de notificação, como asseverou em réplica (fl. 78).

Mais do que isso, o contrato estipula que a notificação a respeito da rescisão da avença deveria ser feita, por qualquer das partes, por escrito e com o “ciente” da parte contrária. Veja-se o item “a” da cláusula 2ª (fl. 7):

“O presente contrato é firmado por prazo indeterminado, tendo seu início em 01 de outubro de 2018, podendo as partes rescindi-lo a qualquer tempo, desde que respeitado o aviso de 30 (trinta) dias, que a parte rescindente cuidará em fazê-lo por escrito e colher o ciente da outra parte”.

Não há prova nos autos de que o dispositivo tenha sido cumprido.

A notificação foi expedida, é verdade; a apelante insiste em ter enviado o e-mail, como se vê a fl. 65, até porque o endereço de e-mail de Everton – um dos destinatários do documento de fl. 65 – foi confirmado por Ênio em depoimento¹.

O endereço eletrônico, portanto, não é óbice para o cumprimento da avença.

No entanto, isso representa somente um dos requisitos da cláusula 2ª; não existe, contudo, prova de cumprimento do outro requisito, qual seja, a ciência da parte contrária.

Tratando-se de e-mail, poderia a interessada exigir confirmação quanto ao recebimento de mensagem, mas disso ela não cuidou. Não há resposta dos destinatários confirmando o recebimento. Tampouco há comprovante de entrega da mensagem e leitura - próprio de alguns e-mails corporativos, como Microsoft Outlook, conforme configuração. O apelante nada diz a respeito do requisito da ciência formal da parte contrária, batendo-se apenas pela omissão da autora em admitir o recebimento da mensagem.

Ora, cuidando-se de documentos que carecem de confirmação expressa, sendo esta um requisito de validade, é aconselhável que a notificação seja feita pessoalmente, obtendo-se o recebimento assinado junto ao departamento de protocolo. É a providência mais segura possível.

As mensagens do aplicativo WhatsApp,

¹ Audiência de instrução, minuto 32:30 aproximadamente.

parcialmente reproduzidas nas telas a fls. 62/64 e 66/69 são irrelevantes para a controvérsia porque não informam, expressamente, a rescisão contratual. Note-se que a informação de que o síndico quer cancelar não importa em rescisão, e nem indica que houve a rescisão formal.

Não há falar em redução proporcional da multa, como pleiteado a fl. 223, porque, como se deduz da fundamentação, houve, sim, infração contratual por parte do condomínio à Cláusula 2ª, alínea “a”.

Lado outro, acolho o pedido de devolução em dobro do valor cobrado indevidamente, reconhecendo a má-fé praticada pela parte autora, no que diz respeito á cobrança das notas fiscais 4678 e 4743.

Não é crível que a contratada não tivesse ciência, quando da propositura, sobre (in)adimplemento das duas notas fiscais, especialmente quando se sabe, agora, que as notas foram pagas.

As provas demonstram o pagamento das notas fiscais cobradas, colhidas a fls. 56/61 (com a ré), e foram validadas no ponto pela r. sentença, que deixou de condenar o condomínio ao pagamento dos valores cobrados (fl. 211):

“Com relação às notas fiscais nº 4678 (setembro/2022) e nº 4743 (outubro/2022) estas foram quitadas pelo requerido, conforme comprovantes de pagamento de fls. 58 e 61”.

Estivesse a autora segura e convicta quanto ao **não** recebimento dos valores estampados nas notas fiscais (sua posição até as alegações finais) e ela teria manejado recurso de apelação se insurgindo

contra este capítulo da sentença, eis que o montante representava a maior fatia do pedido inicial. Não houve apelo da autora, porém.

Mais do que isso: a única alegação da parte autora em réplica foi de que os depósitos (fls. 58 e 61) foram feitos a menor (fl. 82), ou seja, por quantia inferior à devida, o que já significa que o pagamento de ao menos parte do débito era admitido pela autora, mas ela manteve a insistência no inadimplemento e, portanto, na cobrança.

Observe-se o print da conversa por comunicador instantâneo (WhatsApp) estampada a fl. 67, que traz a data de “28 de março”, um mês após o protocolo desta ação, com encaminhamento de cópias da petição inicial. É de se supor que as outras conversas trocadas pelas partes são anteriores a esta data e, portanto, anteriores à distribuição da ação pelo teor das mensagens.

Demais disso, note-se que André argumenta, a fl. 68, por mensagem: “Lembrando que a cobrança é indevida / Pois foram pagos os boletos / E nunca houve cobrança”. E, a fl. 69: “Max/ Eu aguardo a resposta (sic) o mais rápido possível/ Para entender. Pois se o condomínio tiver que entrar com a ação para mostrar que pagamos tudo é que no contrato de portaria não tem falando (sic) 30 dias (...) Como falado acima. Nunca houve cobrança de vocês conforme o advogado menciona”.

A alegação contida em contrarrazões de apelação, de que André, em depoimento, teria dito sobre uma possibilidade de não compensação do valor pela instituição financeira é risível, e aumenta a ideia de má-fé, porque em momento algum essa hipótese foi aventada, e o que André disse foi uma mera hipótese sem qualquer demonstração nos autos, tendo havido, por parte da autora, um aproveitamento dessa

situação, o que muito se lamenta.

Nesse passo, era de se esperar que a autora agisse com probidade e lisura, admitindo o pagamento, ao menos parcial, mas não que mantivesse a cobrança. Aliás, a autora sequer trouxe, por exemplo, cópias de extratos bancários para análise conjunta dos depósitos feitos. Esta omissão, por si só, indica falta de transparência em contratações privadas, afastando-se da *mens legis* do artigo 422, CC.

Observe-se que a fls. 132/153 a ré esclarece o porquê de quitação de valor inferior ao das notas fiscais, considerando a necessidade de retenção de impostos e encargos previdenciários.

Era mais uma chance de a autora analisar a documentação e conferir seus extratos bancários, demonstrando boa-fé; mas assim não fez, e preferiu, levianamente, requerer o desentranhamento dos documentos, visando trazer mais obscuridade ainda ao processo, sem ao menos analisar seu conteúdo.

E nas alegações finais, reiterou o pedido de procedência total da ação, insistindo no pagamento de valor que já estava quitado.

Bem assim, caracterizada a má-fé, incide à hipótese o Tema Repetitivo nº 622 do E. STJ, julgado em 16/02/2016, e que dispõe:

“A aplicação da sanção civil do pagamento em dobro por cobrança judicial de dívida já adimplida (cominação encartada no artigo 1.531 do Código Civil de 1916, reproduzida no artigo 940 do Código Civil de 2002) pode ser

postulada pelo réu na própria defesa, independentemente da propositura de ação autônoma ou do manejo de reconvenção, sendo imprescindível a demonstração de má-fé do credor”. (*REsp n. 1.111.270/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 25/11/2015, DJe de 16/2/2016*)

Diante destas conclusões, dúvida não há quanto à má-fé da autora, que, em função disso, resta condenada ao pagamento do dobro do valor cobrado indevido, ou seja, R\$ 11.232,18 (item “b”, fl. 6) em dobro e corrigido pela Tabela Prática do TJSP desde a propositura da ação, acrescido de juros conforme artigo 406 do Código Civil, estes contados a partir da data em que houve intimação para o oferecimento de réplica. Observar-se-á o disposto na lei 14.905/24, a partir de sua entrada em vigor.

Destarte, meu voto dá parcial provimento ao recurso interposto, conforme fundamentação.

Custas e despesas à base de 1/3 para a ré e 2/3 para a autora. Cada parte arca com honorários de advogado da parte contrária, que fixo em 20% sobre o valor de cada condenação.

Finalmente, para acesso às vias extraordinária e especial, dou por prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional discutida nos autos, tornando desnecessária a oposição de embargos de declaração para esse fim.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator