



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
38ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000296309

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1140332-88.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO OCEANIS, é apelado ELLO SEGURANÇA E SERVIÇOS EIRELI.

ACORDAM, em 38ª 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 Exmos. Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente) E LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

FERNANDO SASTRE REDONDO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
38ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 37779

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1140332-88.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 40ª VARA CÍVEL

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: PAULA VELLOSO RODRIGUES FERRERI

APELANTE: CONDOMÍNIO OCEANIS

APELADO: ELLO SEGURANÇA E SERVIÇOS EIRELI

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Ação de cobrança. Prestação de serviços para fornecimento de mão de obra destinada às atividades de controle de acesso de pessoas e coisas, asseio e conservação e zeladoria do condomínio. Rescisão antecipada do contrato por culpa do condomínio. Reconhecimento. Incidência de multa contratual. Ausência de abusividade. Necessidade, contudo, de adequação do valor, nos termos do artigo 413, do Código Civil. Sentença reformada em parte, no tocante à demanda principal. Manutenção de improcedência do pedido reconvencional. Redimensionamento das verbas de sucumbência, apenas em relação à ação principal. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

RELATÓRIO

Apelação contra a r. sentença de fls. 312/317, declarada às fls. 335/336, de relatório adotado que: a) julgou procedente o pedido inicial deduzido na ação cobrança ajuizada pela ora apelada, para condenar o réu ao pagamento da multa contratual no valor de R\$ 205.722,68, a ser corrigido monetariamente e acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde a data de vencimento do respectivo boleto enviado pela parte autora (art. 397 do Código Civil), qual seja, 27.09.2023; b) julgou improcedente o pedido formulado na demanda reconvencional; c) condenou o réu ao pagamento das custas e despesas processuais da ação principal e da reconvenção, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios de sucumbência à parte autora reconvinda, estes fixados em 10% do valor da condenação, além de honorários advocatícios de sucumbência à parte autora reconvinda, estes fixados em 10% do valor atribuído à demanda reconvencional.

Apelou o réu (fls. 339/358) sustentando, em suma, que: *1*) a ausência de previsão expressa sobre a possibilidade de rescisão do contrato em razão da redução dos postos de trabalho pelo Condomínio torna a disposição contratual

ambígua, reclamando interpretação mais favorável ao consumidor; *ii*) não há comprovação de que a redução do quadro de colaboradores tenha gerado desequilíbrio financeiro à autora, fato que não se pode presumir e que não tem o condão de conferir à recorrida a faculdade de rescindir o contrato de forma unilateral, imputando culpa ao recorrente; *iii*) a cláusula contratual que estabeleceu multa por rescisão antecipada do contrato somente ao apelante é desproporcional e exagerada, devendo ser declarada nula de pleno direito e, subsidiariamente, reduzido o seu valor; *iv*) a inclusão do valor da indenização dos equipamentos ofertados em comodato na condenação implicou em prolação de sentença *extra petita*, não tendo sido observado pelo juízo *a quo* que referido montante é objeto de cobrança em ação própria, caracterizando, assim, *bis in idem*; *v*) a parte recorrida não cumpriu com suas obrigações contratuais, dando causa à rescisão antecipada do contrato, devendo ser condenada ao pagamento de multa, nos termos do pedido reconvenicional; *vi*) a existência de culpa concorrente afasta a incidência de multa contratual para ambas as partes. Pugna pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 370/381).

Os autos foram inicialmente distribuídos livremente à 35ª Câmara de Direito Privado, sob relatoria do Exmo. Des. Mourão Neto, que não conheceu do recurso e determinou a redistribuição a esta Colenda Câmara, nos termos da decisão monocrática de fls. 395/401, em cumprimento da qual foram os autos redistribuídos a esta relatoria (fls. 406).

VOTO

Ab initio, cumpre destacar que as razões recursais do apelante não ofendem o princípio da dialeticidade, pois trazem, *quantum satis*, impugnação aos fundamentos da sentença nos pontos que se pretende reformar.

No mais, trata-se de ação de conhecimento ajuizada pela ora apelada, visando ao recebimento do valor relativo à multa por rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços para fornecimento de mão de obra destinada às atividades de controle de acesso de pessoas e coisas, asseio e conservação e

zeladoria do condomínio celebrado entre as partes.

A autora, prestadora dos serviços, alega que: **a)** as partes firmaram um instrumento contratual, cujo objeto era a prestação dos serviços de portaria, zeladoria, serviços gerais e limpeza nas dependências do condomínio réu; **b)** o prazo de vigência do contrato era de 36 meses, com início em 01.02.2019 e término em 01.02.2022; **c)** em 11.11.2020, com a entrega da segunda torre que passou a integrar o condomínio, houve aditamento contratual para incremento de mais cinco postos de trabalho, alterando-se ainda o prazo contratual, que passou a vigorar entre 01.02.2019 e 01.02.2027; **d)** em 24.08.2023, o réu lhe enviou notificação comunicando a redução dos postos de trabalho, de dez para apenas um, mantendo apenas o de menor valor; **e)** contranotificou o condomínio em 28.08.2023, pontuando que a redução do quadro de trabalhadores afetaria substancialmente o equilíbrio financeiro do negócio jurídico, acarretando, assim, a rescisão antecipada do contrato por culpa do réu; **f)** diante da rescisão antecipada operada, emitiu dois boletos de cobrança, sendo R\$. 462.876,03, a título de multa em razão da infração ao disposto na parte final da cláusula terceira, que proibia a redução dos postos de trabalho, sob pena de multa, e R\$. 205.722,68, alusivo à multa estabelecida na cláusula segunda para a hipótese de rescisão antecipada do ajuste; **g)** em 19.09.2023, o réu lhe enviou nova notificação, ratificando os termos da notificação anterior e, no dia 28.09.2023, encaminhou nova notificação à autora, imputando-lhe culpa pela rescisão antecipada do contrato por suposta falha na prestação dos serviços, no período compreendido entre 16.09.2023 e 26.09.2023; **h)** em 02.10.2023, a autora refutou a manifestação do réu, afirmando que o contrato já estava rescindido, por culpa do condomínio, que, inclusive, estava em mora em relação à quitação dos boletos referentes à cobrança da multa e da cláusula penal, vencidos em 27.09.2023; **i)** por fim, esclareceu que, por mera liberalidade, não cobraria do réu a multa devida em razão da redução dos postos de trabalho (cláusula 3ª), restringindo a sua pretensão inicial à condenação do condomínio ao pagamento da multa pela rescisão antecipada do contrato, prevista na cláusula segunda, no valor de R\$. 205.722,68.

Citado, o réu apresentou contestação e reconvenção, alegando que: **a)** incide no caso a legislação consumerista; **b)** sempre agiu de boa-fé, inclusive por

ocasião das tratativas que antecederam à celebração do ajuste e de seu respectivo aditamento; **c)** a cláusula terceira, conquanto proíba a redução dos postos de trabalho, prevê o pagamento de multa para a hipótese de descumprimento, não ensejando a rescisão do contrato, inexistindo, ademais, prova do desequilíbrio econômico apontado pela autora; **d)** a base de cálculo da multa devida em razão da redução do quadro de colaboradores deve corresponder ao valor de um faturamento mensal, interpretação que se mostra mais favorável ao condomínio; **e)** a cláusula contratual que prevê a incidência de multa apenas para o condomínio na hipótese de rescisão antecipada é nula de pleno direito, requerendo, subsidiariamente, a redução do valor estipulado; **f)** na hipótese de ser reconhecida culpa do réu pela rescisão antecipada, o valor da cláusula penal deverá ser reduzido para R\$. 53.868,01; **g)** a autora deu causa à rescisão antecipada do ajuste ante a deficiência dos serviços prestados, além do inadimplemento das obrigações contratuais decorrentes das faltas injustificadas dos colaboradores entre os dias 16.09.2023 e 26.09.2023, devendo ser condenada ao pagamento da multa prevista na cláusula segunda, no valor de R\$. 53.868,01.

Após apresentação de contestação à reconvenção e réplicas, sobreveio a r. sentença que julgou antecipadamente a lide e julgou procedente a ação principal e improcedente o pleito reconvenicional.

Inicialmente, o diploma consumerista é inaplicável ao caso, pois, apesar das razões apresentadas pelo condomínio apelante, não há demonstração de sua situação de vulnerabilidade, seja ela técnica, jurídica ou econômica. Aliás, como bem fundamentou a juíza sentenciante, *“Prejudicada a análise sobre a incidência da legislação consumerista ao caso, sobretudo porque não eventual incidência não implica a mudança quanto à determinação do momento de rescisão do contrato, bem como da aplicação da multa contratual e do respectivo ajuste”* (fls. 314).

No que diz respeito à rescisão contratual, a culta magistrada *a quo*, acertadamente, reconheceu que o condomínio deu causa à rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços e, portanto, deve arcar com o pagamento da multa prevista na cláusula segunda, consoante excertos ora reproduzidos:

“O caso é de procedência da demanda principal e de improcedência da demanda reconvenicional.

Para a resolução do caso, necessária a interpretação sistemática das cláusulas 2ª e 3ª do contrato celebrado (folhas 19/24), considerando o aditamento ocorrido em 11.11.2020 que alterou a cláusula 2ª (folhas 25/27). Observo que o aditamento do contrato já se operou quando da vigência da lei 13.874/19, a qual apenas explicitou o conteúdo da boa-fé objetiva a ser observada nas relações contratuais, conforme art. 113 do Código Civil. De particular importância a previsão do inciso V do parágrafo primeiro de dito artigo:

'Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que:

[...]

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração'.

Ora, a cláusula terceira proíbe a parte contratante, ora ré reconvinte, de realizar a redução dos postos de trabalho contratados, sob pena de aplicação de multa no valor de um rendimento bruto mensal. Ainda que se considere plausível que dita cláusula em nada prevê que a multa é o resultado da multiplicação de dito rendimento pelo número de postos suprimidos, não seria possível dela inferir que a parte autora houvesse celebrado o conteúdo da cláusula segunda deixando uma brecha para a quase extinção do contrato mediante a supressão de todos os postos de trabalho objeto do contrato, com exceção daquele de menor remuneração. Tal alegação de fato, por si só suficiente para caracterizar a aplicação da cláusula segunda, e não da terceira, ao presente caso, é ademais corroborado pelas mensagens atribuídas ao síndico (folha 245), em que manifestamente se vê a intenção da parte ré de substituir a prestadora de serviços.

Assim, com razão a parte autora de que a rescisão do contrato se iniciou não com eventual inadimplemento de seus serviços, mas com a comunicação da parte autora reconvinda (folhas 35/36), devendo-se reconhecer como data de rescisão do contrato em 22.09.2023, data em que finalizaria a prestação dos serviços pela parte autora, conforme a cláusula resolutiva expressa entabulada, qual seja, a dita cláusula 2ª”.

É incontroverso que o condomínio reduziu nove dos dez postos de trabalho contratados, mantendo apenas o serviço de limpeza, resultando na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
38ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

redução unilateral de 90% do quadro de colaboradores.

Tal conduta, como corretamente reconhecido pelo juízo *a quo*, implica a extinção do contrato, em razão da redução abrupta e significativa do número de postos de trabalho contratados, o que gerou evidente desequilíbrio financeiro, inviabilizando, assim, a continuidade da prestação de serviços pela empresa requerente.

Note-se que o condomínio, ao notificar a autora sobre a redução dos postos de trabalho em 24.08.2023, embora tenha mencionado de forma genérica a existência de alguns problemas em relação aos serviços prestados até então, requereu apenas a redução do quadro de colaboradores, optando por manter a avença com um único auxiliar de serviços de limpeza (fls. 28/31).

Foi somente após a contranotificação da autora, informando que a conduta do réu implicava a rescisão antecipada do contrato e justificaria a cobrança de multas (fls. 32/43), que o condomínio lhe enviou nova notificação, noticiando diversos problemas com os colaboradores e alegando que a falha na prestação de serviços ensejava a rescisão antecipada por culpa da autora (fls. 45).

Tais falhas, contudo, nem de longe foram comprovadas nos autos, pois, a despeito da menção à ausência de colaboradores nos anos de 2022 e 2023, o condomínio não denunciou o contrato, optando apenas por reduzir nove postos de trabalho e manter um único auxiliar de serviços gerais até o término do prazo contratual.

É evidente, pois, que o condomínio, não tendo mais interesse no prosseguimento do ajuste firmado, reduziu em 90% o quadro de colaboradores, a fim de evitar o pagamento de multas de valores significativos e, assim, possibilitar a contratação de outra empresa para dar continuidade à prestação dos serviços que até então eram realizados pela autora.

Nesse contexto, agiu corretamente a juíza sentenciante ao determinar a aplicação da multa prevista na cláusula segunda, e não da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
38ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

estabelecida na cláusula terceira, pois, frise-se, a redução dos postos de trabalho operada pelo condomínio culminou na rescisão antecipada do contrato.

Tal entendimento, nota-se, é compatível com a cláusula geral de boa-fé (art. 442 do Código Civil¹) e a adoção de tal princípio como vetor interpretativo dos negócios jurídicos, nos termos do artigo 113, *caput* e § 1º, incisos I, III e V, do Código Civil².

Logo, em prestígio à cláusula geral de boa-fé, impõe-se reconhecer que, de fato, quando o condomínio notificou a autora sobre a redução de nove postos de trabalho, em total afronta à cláusula terceira, que proibia expressamente tal conduta, deu causa à extinção prematura do negócio, fazendo, portanto, incidir a multa prevista na cláusula segunda do contrato.

Tocante ao valor da multa, de rigor a redução do valor fixado na sentença.

A sentença reconheceu que a autora faz jus aos valores investidos, os quais, de acordo com o aditamento contratual, foram atualizados para R\$. 126.748,25, além do valor relativo a quatro faturamentos brutos, a ser aplicado de forma proporcional ao tempo remanescente de vigência do contrato. E, por considerar que a soma de tais quantias ultrapassa o valor pleiteado e para que não se configure julgamento *ultra petita*, condenou o réu ao pagamento do valor indicado na inicial.

Ocorre que a autora não incluiu no pedido inicial o valor do

¹ Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

² Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: [\(Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019\)](#)

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; [\(Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019\)](#)

[...]

III - corresponder à boa-fé; [\(Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019\)](#)

[...]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
38ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

investimento pactuado, até mesmo porque tal montante está sendo perseguido em ação própria (processo nº 1142896-40.2023.8.26.0100), afigurando-se, pois, indevida a sua inclusão no valor da condenação.

Assim, impõe-se reconhecer que houve julgamento *extra petita*, violando o princípio da congruência, contido nos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil, segundo o qual a atuação do juiz é limitada aos fatos e pedidos expostos pela parte autora da demanda, preservando a livre disposição das partes. Logo, a sentença não poderia condenar o réu ao pagamento de valor não pleiteado pela autora na petição inicial, cujo montante, aliás, está sendo perseguido em ação própria.

No mais, não se verifica, com relação à multa prevista pela rescisão antecipada, nulidade, abusividade ou excesso no valor estabelecido contratualmente, que corresponde a quatro faturamentos mensais brutos vigentes (fls. 25).

Necessário, entretanto, que o respectivo montante seja calculado proporcionalmente ao tempo faltante para o término do contrato, conforme estabelece o artigo 413 do Código Civil.

Nessa toada, restou demonstrado que a rescisão se operou em 22.09.2023, portanto, 41 meses antes do término do prazo estipulado de 96 meses (01.02.2019 a 01.02.2027). Assim, nos termos da cláusula segunda do contrato, considerando a previsão de multa no valor correspondente a quatro faturamentos brutos vigentes, faz jus a autora ao recebimento da multa no valor de R\$. 87.843,58 (que corresponde a 42,70% de R\$. 205.722,68).

Tal montante deverá ser acrescido dos consectários legais nos moldes fixados na sentença, até a entrada em vigor da Lei 14.905/24, quando passará a incidir o IPCA para efeitos de correção e a SELIC para os juros moratórios (deduzido o IPCA), observando que não poderá incidir juros negativos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
38ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Relativamente às verbas de sucumbência, diante da solução de parcial procedência ora propugnada em relação à ação principal, tem-se que, de fato, ambas as partes são vencedoras e vencidas, impondo-se a distribuição proporcional das despesas, custas e honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 86 do CPC.

Assim, cada parte arcará com metade das custas e das despesas processuais, além dos honorários sucumbenciais devidos aos patronos dos adversários.

Os honorários devidos pela autora corresponderão a 15% de R\$. 117.879,10, pois foi esse o proveito econômico obtido pelo réu, enquanto os honorários devidos pelo réu corresponderão a 20% do valor da condenação.

Tocante ao pedido reconvenicional, mantida a solução de improcedência, arcará o réu reconvinente com o pagamento das custas e despesas processuais da reconvenção, além dos honorários advocatícios devidos ao patrono da autora reconvinida, estes fixados em 10% do valor atribuído à demanda reconvenicional, tal como deliberado na sentença.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso.

Fernando Sastre Redondo
Relator