



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320099

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036183-84.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ALIANÇA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA - EPP, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 31 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.707

Apelação digital nº 1036183-84.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto (3ª Vara Cível)

Ação: Cobrança

Apelante: Aliança Serviços Administrativos Ltda. - Epp

Apelado: Condomínio Residencial Monte Verde

Ação de cobrança. Contrato de prestação de serviços administrativos para condomínio. Pretensão deduzida pela autora em face da rescisão contratual por parte do condomínio demandado, com cumprimento do aviso prévio. Sentença de improcedência. Inconformismo. Cobrança de cláusula penal pelo período descumprido. Desacolhimento. Denúncia mediante notificação (art. 473 do Código Civil). Comprovação de culpa da prestadora de serviços pela rescisão em razão de não atendimento das obrigações contratuais avençadas. Reclamações anteriores à notificação resilitória que não foram atendidas. Exercício regular de direito do contratante. Direito potestativo de não permanecer vinculado à avença indefinidamente. Multa incabível. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença que julgara a ação improcedente, ao fundamento de que a rescisão contratual se deu por culpa do autor (fls. 157/158), apela o vencido (fls. 161/167) postulando a reforma do julgado.

Em suas razões recursais sustenta que o MM. Juízo não se atentou ao conteúdo probatório acerca da realidade fática, baseando-se estritamente na notificação de rescisão contratual apresentada às fls. 34. Salaria que o contrato de prestação de serviços entabulado jamais determinou as situações elencadas para justificar a improcedência do pedido.

Pontua que não há obrigação contratual por parte da contratada de apresentar os documentos referentes à segurança do trabalho (PPRA e PCMSO). Aduz que a cláusula “3.4” não estipula qualquer tipo de prazo para a entrega dos holerites e não há qualquer menção de atraso no pagamento dos colaboradores do condomínio requerido que ensejasse tais alegações.

Sobre as questões que envolvem atrasos de pagamentos, alega que a prova documental indica que o síndico e o conselho fiscal assinam conjuntamente e efetuam os pagamentos por si através de autorização do representante do condomínio perante o aplicativo bancário, sublinhando que em momento algum houve comprovação do atraso de quaisquer lançamentos de pagamentos de fornecedores ou de salários dos funcionários em questão, tampouco de prejuízo ao apelado.

Enfatiza que sofreu prejuízos pela rescisão contratual antecipada, sendo devido o pagamento de multa contratual, a bem de que haja equilíbrio na relação estabelecida entre as partes. Requer o provimento do apelo.

Recurso preparado e respondido (fls. 174/192).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança proposta por Aliança Serviços Administrativos Ltda. Epp em desfavor do Condomínio Residencial Monte Verde, mercê da rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços entabulado (fls. 14/17), por iniciativa do demandado.

Sobreveio a r. sentença de improcedência, o que motiva o inconformismo da autora.

O recurso não comporta provimento.

Conquanto a recorrente seja contundente nas assertivas de que não houve o inadimplemento contratual sustentado pelo apelado, bem como de que não deu causa à rescisão, inexistindo qualquer descumprimento contratual de sua parte, tais argumentos não se sustentam.

Com efeito, restou incontroverso que as partes firmaram contrato de serviços administrativos para condomínio, com início em 01.06.2020 pelo prazo de 24 meses (fls. 14/17), o qual fora rescindido unilateralmente pelo apelado por meio de notificação extrajudicial enviada em 08.05.2023, recebida em 12.05.2023, sob os argumentos de descumprimento contratual pela empresa prestadora, com a concessão de aviso prévio de trinta dias (fls. 18/19).

O ponto nodal do apelo reside na exigibilidade da cláusula penal contratual, a qual obrigaria o condomínio requerido a pagar o valor de 11 parcelas mensais por metade a que lhe tocaria ao termo final do contrato, totalizando R\$ 8.674,21 (fls. 02).

A recorrente bate firme na tese de que não incorreu em descumprimento contratual.

Pois bem.

Malgrado a irresignação expendida, em sede de contestação, o condomínio demandado juntou “prints” de tratativas anteriores à notificação extrajudicial (fls. 78/88), a denotar falhas na fiel execução do contrato, sobretudo no que tange às folhas de pagamento de funcionários, bem como motivou suficientemente o porquê optou pela rescisão antecipada.

Marque-se que, em réplica (fls. 92/96), a autora não impugnou adequadamente tais pontos, recaindo sobre si a culpa pela resilição do contrato.

Não é demais anotar que é inequívoca a responsabilidade subsidiária trabalhista do condomínio por eventuais débitos trabalhistas ou previdenciários, o que justifica a

cautela do apelado, notadamente porque há expressa previsão contratual quanto à responsabilidade da autora pelas obrigações fiscais e trabalhistas.

Por conseguinte, não há como afastar a conclusão alcançada de que a rescisão se deu por culpa da prestadora de serviços pelo inadimplemento contratual, o que desonera a obrigação do réu pelo pagamento da indenização prevista na cláusula 14.1 do contrato (fls. 17).

Em casos assemelhados, colhem-se precedentes desta C. Corte de Justiça, inclusive envolvendo as mesmas partes:

“Apelação. Ação declaratória de rescisão contratual c.c. ressarcimento de quantias pagas e cobrança de multa penal. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Contrato de prestação de serviços com garantia. Sub-rogação de créditos condominiais. Resilição unilateral pelo réu de contrato prorrogado por prazo indeterminado. Exercício regular de direito. Denúncia mediante notificação (art. 473 do CC). Ausência de descumprimento contratual. Inaplicabilidade da cláusula penal. Respeito aos princípios da liberdade contratual, boa-fé e função social do contrato. Sub-rogação convencional expressamente prevista no contrato. Transferência automática dos direitos à autora em caso de pagamento pelos devedores ou rescisão do contrato. Inviabilidade de reembolso pelo condomínio dos valores recebidos. Cobrança que deve ser direcionada aos reais devedores, no caso, os condôminos. Aplicação do art. 349 do CC. Ausência de prova quanto a prática de ato, pelo réu, a impedir a cobrança dos créditos sub-rogados. Inércia da autora em tutelar seus direitos que não é oponível à parte contrária. Sentença mantida. Recurso desprovido. Majoração dos honorários sucumbenciais” (Apelação Cível 1035351-51.2023.8.26.0506; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

“PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ODONTOLÓGICOS Rescisão unilateral Culpa da prestadora de serviços caracterizada Afastamento da cláusula penal, bem como da necessidade de cumprimento de aviso prévio de 90 dias Ausência de violação à cláusula de exclusividade Verba

honorária arbitrada no mínimo legal, não admitindo redução - Sentença mantida Recurso desprovido. Ementa: Danos morais - restrição cadastral - pedido parcialmente acolhido - recurso da autora - recurso adesivo não processado - conversão do julgamento em diligência para recebimento do recurso adesivo, tempestivo e prosseguimento regular com remessa ulterior a esta instância” (Apelação Cível 1118628-58.2019.8.26.0100; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022)

“Apelação. Indenização. Resilição contratual por parte do réu com cumprimento parcial do aviso prévio. Cobrança de cláusula penal pelo período descumprido. Comprovação de culpa da autora pela rescisão em razão de não atendimento das obrigações contratuais acessórias. Reclamações anteriores à notificação resilitória que não foram atendidas. Descabimento de cobrança de multa. Desnecessidade do cumprimento do aviso prévio. Multa por litigância de má-fé devida. Sentença mantida. Recurso improvido” (Apelação Cível 1012175-58.2022.8.26.0577; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/11/2023; Data de Registro: 16/11/2023)

“AÇÃO DE COBRANÇA Prestação de serviços Suposta resilição unilateral sem cumprimento do aviso prévio Conjunto probatório que evidenciou culpa da autora pela rescisão em razão de diversas falhas na prestação dos serviços Descumprimento contratual que autorizava a rescisão sem cumprimento do aviso prévio - Sentença de improcedência mantida Majoração dos honorários sucumbenciais (art. 85, §11, do CPC) Recurso improvido” (Apelação Cível 1021736-53.2019.8.26.0564; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/10/2020; Data de Registro: 28/10/2020)”

Por fim, não bastasse os motivos já expostos, some-se o potestativo direito à resilição, inexistindo obrigação legal de permanência no contrato, visto que o art. 421 do Código Civil assegura a liberdade contratual.

A propósito, o princípio da liberdade de contratar deve ser exercido de acordo com a função social do

contrato, conforme preconiza o art. 421 do Cód. Civil. Mas também tem o condão de vincular as partes que o celebram (princípio da *pacta sunt servanda*).

Insta salientar que, nos termos dos artigos 473 e 475 do Código Civil, quando uma das partes não pretende mais a continuidade do contrato, lhe é permitida a rescisão deste; já quando um dos contratantes descumpre os termos avençados, pode a parte prejudicada buscar a resolução do contrato.

A rescisão contratual (art. 473 do Código Civil), pois, é um direito potestativo de não mais continuar vinculado à avença, vez que ninguém é obrigado a permanecer no vínculo contratual indefinidamente, ou até que seja constituído em mora pela parte contrária.

Essas ponderações teóricas se fazem necessárias a fim de se evidenciar a relação de direito material firmada entre os litigantes e concluir que o ajuste de vontades é passível de rescisão.

Não se ignora que, mesmo nos contratos civis ou empresariais deve haver adequada interpretação com busca de equilíbrio e boa-fé.

Na peculiaridade dos autos, observa-se que a cláusula 13.1 (fls. 16) permite a rescisão do contrato a qualquer tempo por qualquer das partes, desde que haja manifestação por escrito, carta registrada ou protocolada, de modo que se entende não ser nem mesmo necessária que a denúncia seja motivada.

Contudo, restou comprovado que a notificação extrajudicial foi devidamente motivada, existindo inúmeros reclamos anteriores recorrentes que não foram resolvidos.

Imperioso reconhecer, portanto, a regularidade da denúncia notificada à recorrente, nos termos do art. 473, *caput*, do Código Civil, não podendo a autora impor a manutenção da contratação de seus serviços pelo condomínio

apelado, o qual manifestou expressamente o desinteresse em prosseguir com o contrato.

Objetivamente inviável, por conseguinte, qualquer alteração no r. julgado de primeiro grau.

Por esses fundamentos, meu voto nega provimento ao recurso.

Considerando-se o trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, os honorários advocatícios aplicados na sentença comportam majoração, ficando definitivamente fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil.

RÔMOLO RUSSO
Relator