



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376442

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1090897-48.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LELLO CONDOMÍNIOS LTDA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEAR OFFICES ACLIMAÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1090897-48.2023.8.26.0100

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL - 28ª VARA CÍVEL.

APELANTE: LELLO CONDOMÍNIOS LTDA.

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEAR OFFICES ACLIMAÇÃO

JUÍZA PROLATORA: ANA LÚCIA XAVIER GOLDMAN

VOTO Nº 10.661

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. Ação de restituição de valores c/c declaratória de inexistência de débito com pedido de tutela de urgência. Sentença de procedência. Recurso da ré, reiterando a tese de que sempre prestou serviços de forma satisfatória, atendendo o contrato entabulado entre as partes, legítimas as cobranças, não se havendo falar em inexigibilidade, tendo o apelado admitido a regularidade da cobrança no valor de R\$ 75,00. Provimento parcial do recurso. Constatação de cobranças de despesas não previstas expressamente no contrato celebrado entre as partes, irregularidades administrativas e pedido de reembolso de despesas não efetivamente quitadas. Alegações genéricas e sem prova bastante quanto à regularidade de todas as cobranças e lançamentos realizados. Acolhimento parcial do recurso, apenas para determinar a exclusão da cobrança no valor de R\$ 75,00, expressamente admitida a regularidade da despesa pelo condomínio autor, mantida, no mais a r. sentença. Apelo provido em parte.

Vistos.

Trata-se de ação de restituição de valores c/c declaratória de inexistência de débito com pedido de tutela de urgência, fundada na prestação de serviços de administração condominial, julgada procedente pela r. sentença de fls. 258/260, cujo relatório se adota, nos termos

seguintes:

“...Do exposto, JULGO PROCEDENTE os pedidos para declarar inexigíveis os valores cobrados indevidamente (fls. 07/08, fls. 18 e 107) e condenar a ré a pagar à autora o valor de R\$3.135,25 (três mil, cento e trinta e cinco reais e vinte e cinco centavos), com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Arcará a ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% da condenação.

P.I.”

Recorre a ré às fls. 263/268, reiterando a tese de que o condomínio apresenta premissa errônea, uma vez que a apelante sempre prestou serviços de forma satisfatória, atendendo o contrato entabulado entre as partes e que a sentença transferiu para a apelante a responsabilidade e deveres que cabiam apenas ao apelado, consideradas legítimas as cobranças, não se havendo falar em inexigibilidade, tendo o apelado admitido a regularidade da cobrança no valor de R\$ 75,00. Pretende provimento recursal, com reforma da r. sentença. Recurso considerado tempestivo e preparado às fls. 269/270, com contrarrazões às fls. 277/314.

Não houve manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de restituição de valores c/c declaratória de inexistência de débito com pedido de tutela de urgência, fundada na prestação de serviços de administração condominial, na qual alegou o condomínio autor que contratou a ré para a prestação de serviços de gestão condominial, tendo havido a assinatura de aditivo contratual, no qual constou a isenção de cobranças de despesas referente a cópias e impressões, despesas dos créditos eletrônicos, além das despesas de GTIP - Gestão de Tributos e Impostos. O autor sustentou a verificação de

irregularidades administrativas, tomando conhecimento de lançamentos de débitos incorretos e cobranças indevidas, tendo optado pela resolução do contrato. Requereu a procedência, com a declaração de inexigibilidade das despesas indevidamente cobradas e a restituição dos valores pagos.

Citada, a ré apresentou defesa aduzindo, em resumo, que o condomínio tem total acesso ao sistema de lançamentos em sua conta, de forma transparente e idônea, regular a cobrança pelos serviços e despesas realizados, todas de conhecimento do autor por e-mail e notificação. Pugnou pela improcedência.

Sobreveio a r. sentença de fls. 258/260, com resultado de procedência, o que é objeto de recurso da ré, sob exame.

Pois bem.

Primeiramente, a dialeticidade processual nem sequer teria sido cumprida adequadamente, não se tendo atacado especificamente a r. sentença, repetidos em razões recursais os argumentos lançados na contestação, o que conduziria ao não conhecimento do apelo, nos termos do artigo 1.010, II e III, do CPC. Em homenagem, porém, à primazia do mérito, conhece-se do recurso, pelas razões a seguir expostas.

Respeitados os fundamentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

Tendo em vista o conjunto probatório dos autos, incontroversa a contratação entre as partes para a prestação de serviços de administração condominial da ré para o condomínio autor, celebrado o contrato em 15/04/21, com previsão de vigência inicial do ajuste por 12 meses, com aditivo contratual ajustado em 02/05/22 (fls. 76/84).

Pelos elementos dos autos (notadamente às fls. 88/109), houve cobrança indevida de despesas administrativas e lançamentos para reembolso de valores sem previsão contratual clara e específica e valores não efetivamente quitados pela prestadora dos serviços, do que incabível, portanto, reembolso, tendo sido pactuada em aditivo contratual a isenção de despesas referentes a cópias e impressões, despesas dos créditos

eletrônicos, além das despesas de GTIP - Gestão de Tributos e Impostos, inexigíveis, pois os valores a esse título, sem previsão contratual expressa e clara, genéricas e sem prova bastante as alegações recursais de regularidade de todas as cobranças e lançamentos realizados.

Consoante bem fundamentado pela r. sentença de fls. 258/260:

“Conforme extrai-se do aditivo contratual de fls. 84, em suas cláusulas 2.2, 2.3 e 2.4, verifica-se pactuada isenção de despesas referentes às cópias e impressões, despesas dos créditos eletrônicos, além das despesas de GTIP - Gestão de Tributos e Impostos.

No entanto, foi dado seguimento às cobranças no valor de R\$756,68, constando, inclusive, itens sem previsão contratual, colocando o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, IV do CDC).

Ademais, discute-se a cobrança de R\$3.135,25, objeto da prestação de contas relativa ao mês de maio/2023. Ocorre que tais pagamentos foram realizados pelo próprio autor (fls. 97/102), por negligência da ré, e, assim, nova cobrança evidencia duplicidade (fls. 103/109). Pontua-se, ainda, que a ré não demonstrou cabalmente a origem destas cobranças, limitando-se a impugnações genéricas, não se desincumbindo do ônus da prova (art. 373, inciso II, CPC). Lembro que as partes requereram o julgamento no estado do processo.

Nesse cenário, colhe-se o pedido para declaração de inexigibilidade das cobranças descritas nos itens “d.1”, “d.2”, “d.3” (fls. 07/08), no quadro do item 2.2 (fls. 18) e do débito lançado no mês de maio (fls. 107). Por corolário, devido pagamento pela ré dos valores cobrados indevidamente, com fulcro no artigo 940 do Código Civil.”

Por fim, o recurso comporta apenas provimento parcial no que se refere ao pedido de exclusão do valor de R\$ 75,00 relativo à despesa com o fornecedor Paulista Manutenções Condominiais Ltda, cuja cobrança foi expressamente admitida pelo condomínio autor na inicial e em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrarrrazões, devendo ser excluído da condenação o montante, mantida, no mais a r. sentença, por seus próprios e bem lançados fundamentos.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos explicitados.**

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator