



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000389114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050126-20.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO PALAZZO MIRAFIORI, é apelado ELEVADORES ATLAS SCHINDLER S.A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1050126-20.2022.8.26.0114

COMARCA: CAMPINAS

APELANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO MIRAFIORI

APELADA: ELEVADORES ATLAS SCHINDLER S. A.

VOTO Nº 54.826

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO – Manutenção e modernização de elevadores – Pretensões de rescisão contratual e de inexigibilidade de multa julgadas improcedentes – Solução que deve prevalecer – Motivos apontados pelo autor que não justificam a rescisão pretendida – Multa estipulada proporcionalmente – Ausente abusividade – Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de improcedência das pretensões de rescisão de contratos de prestação de serviço de manutenção de elevadores e de declaração de inexigibilidade de multa contratual, condenado o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa.

Inconformado, o autor sustenta que o motivo da pretendida rescisão contratual foi o fato ter sido necessária a abertura de diversos chamados de serviço, em curto intervalo de tempo, devido a falhas no funcionamento dos elevadores, conforme comprovado pelos documentos dos autos e pela prova testemunhal. Argumenta que o fato de ter firmado contrato para a modernização dos elevadores em nada prejudicava a obrigação da ré de realizar os serviços e, com isso, solucionar os constantes defeitos apresentados nos elevadores. Assinala que,

conforme prova testemunhal, há relato de atraso da ré na inicialização da modernização dos elevadores, que abalaram a confiança, anotando que já havia pagado seis parcelas do preço para a modernização, a despeito do que o serviço sequer tinha sido iniciado, anotando que o prazo de seu encerramento era de 240 dias. Subsidiariamente, pugna pela redução da multa contratual para 10% do valor remanescente das prestações, a termo do disposto no artigo 413, do Código Civil.

Recurso tempestivo, preparo e respondido.

É o relatório.

O apelante sustentou na inicial que firmou com a apelada, a 5.6.2020, um contrato de prestação de serviço de manutenção de dois elevadores do prédio e um outro contrato a 26.01.2021, para a modernização destes equipamentos. Entretanto, asseverou que a manutenção, tanto preventiva como corretiva, não era realizada de forma adequada e em conformidade com as condições contratuais, conforme constatado em vistoria realizada por terceira empresa, o que implicava em riscos de acidentes. Assinalou que, em uma ocasião, um dos elevadores ficou sem funcionar por mais de três dias. Asseverou que, a despeito de ter pagado seis parcelas do preço previsto no contrato de modernização dos elevadores, o serviço sequer havia sido iniciado, além do que a apelada exigiu que as parcelas fossem corrigidas pelo IGPDl, muito embora um dos representantes dela tivesse informado em assembleia que as parcelas seriam fixas. Em razão disso, requereu a rescisão dos contratos, por culpa da apelada, com a consequente isenção do pagamento das multas contratuais previstas para o caso de rescisão antecipada ou, ao menos, sua revisão.

Na contestação, a apelada sustentou que as manutenções preventivas sempre foram feitas, bem assim atendidas as

solicitações corretivas, sempre que solicitadas, sem falha na prestação do serviço. Asseverou que o serviço de modernização dos elevadores não foi iniciado porque, a despeito de contratado, o autor não o autorizou, devido à controvérsia em relação a uma questão. Aduziu que o contrato de modernização, ao contrário do que alegou o autor, previu a incidência de correção monetária sobre o preço acordado.

Depois de produzida a prova testemunhal, foi prolatada a sentença de improcedência das pretensões deduzidas na inicial, ao fundamento de que não há comprovação nos autos de que os serviços não foram prestados a contento.

Como bem destacado na sentença, não há prova de falha na prestação do serviço da apelada, ainda mais a ponto de justificar a rescisão contratual por sua culpa.

Com a inicial, o apelante se limitou a juntar centenas de notas fiscais e recibos de pagamento (fls. 188/373), mas sem demonstrar a relação entre eles e a alegada falha na prestação do serviço ou mesmo apontar quais daqueles documentos se referiam a serviços mal executados ou em desacordo com o contratado.

É certo que o apelante [somente em sede recursal] relacionou alguns atendimentos realizados pela apelada, alguns deles com intervalos de poucos dias entre um e outro. Daí, contudo, não é possível concluir que os serviços realizados posteriormente decorreram de má prestação do anterior, devendo-se ponderar que os elevadores eram antigos, contando com 30 anos de idade, conforme declarado pela testemunha Fabiano. Lícito admitir que os equipamentos já sofriam com a ação do tempo, tanto que o apelante intencionava modernizá-los, presumível que apresentassem defeitos com mais frequência do que os elevadores mais novos e modernos.

Os demais depoimentos prestados não corroboram o alegado na inicial, no sentido de que houve falha na prestação do serviço apta a ensejar a rescisão do contrato de manutenção por culpa da apelada.

Quanto ao contrato de modernização, o apelante também atribuiu a pretendida rescisão a falhas na prestação do serviço, que teria implicado na perda de confiança na apelada, bem assim ao atraso no início do serviço e à divergência em relação à atualização monetária.

Como explicitado acima, não há falar em falhas na prestação do serviço, ante a ausência de provas neste sentido. No contrato de modernização dos elevadores assinado pelo representante do apelante há expressa previsão de incidência de correção monetária sobre o valor das parcelas, não havendo demonstração nos autos de que tenha sido, de algum modo, ludibriado em relação à esta questão.

É verdade, porém, que o contrato de modernização dos elevadores, datado de 26.01.2021, previu o prazo de 240 dias para a entrega dos equipamentos e mais 30 dias para a instalação de cada um dos elevadores, estimada a entrega do primeiro elevador para o dia 01.10.2021 e a do segundo para o dia 01.11.2021. Entretanto, como é incontroverso, até a data da notificação da rescisão (01.09.2021), o serviço não havia sido iniciado, segundo a apelada porque o apelante não autorizou, dada a existência de controvérsia acerca da correção monetária.

Embora não haja demonstração expressa nos autos da negativa do apelante, por não constar entre os motivos apontados por ele na notificação de fls. 51/54 [por meio da qual requereu a rescisão do contrato de modernização dos elevadores, com exposição da motivação] não é possível reconhecer essa circunstância como justa causa para a rescisão pretendida.

Considerando que a multa prevista no contrato de manutenção incide de forma proporcional ao cumprimento da obrigação e observa o percentual previsto no artigo 603, do Código Civil, certo também que a multa prevista no contrato de modernização dos elevadores varia de acordo com cada etapa da execução do serviço, não se entrevê nenhuma abusividade, não sendo o caso de redução com base no artigo 413, do Código Civil.

Portanto, é caso de manutenção do decidido em primeiro grau, em nada abalado pelo alegado nas razões recursais.

Por último, em face da instauração desta etapa recursal, da qual o apelante sai vencido, os honorários do advogado da apelada são majorados para 15% do valor da causa.

Isto posto, voto não provimento da apelação, majorados os honorários devidos ao advogado da apelada, na forma acima explicitada.

SÁ DUARTE

Relator