



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405543

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002517-10.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante/apelado ORTECON ORGANIZAÇÃO TÉCNICA CONTABIL SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA, é apelado/apelante CONDOMÍNIO PARQUE CAMPOS GERAIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. 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, 28 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002517-10.2022.8.26.0577

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – 4ª VARA CÍVEL

APELANTES/APELADOS: CONDOMÍNIO PARQUE CAMPOS GERAIS;
ORTECON ORGANIZAÇÃO TÉCNICA CONTÁBIL SOCIEDADE SIMPLES
LTDA.

JUÍZA PROLATORA: NAIRA ASSIS BARBOSA.

VOTO Nº 11.479

AÇÃO DE COBRANÇA – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO – PLEITO RECONVENCIONAL DO CONDOMÍNIO – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PLEITO AUTORAL E PROCEDÊNCIA DO PLEITO RECONVENCIONAL – APELO DE AMBAS AS PARTES – Descabimento – Elementos colacionados aos autos que não demonstraram cabalmente a alegada falha na prestação dos serviços ofertados pela empresa autora – Condomínio-réu que teria decidido encerrar o contrato de prestação de serviços por mero desinteresse em sua continuidade – Ausente prova de falha nos serviços prestados – Devida a multa contratualmente pactuada entre as partes – Inteligência do artigo 413 do Código Civil – Operada a sua redução equitativa – A cláusula penal, embora legal, pode ser reduzida equitativamente conforme o art. 413 do Código Civil, para evitar enriquecimento sem causa – Precedentes – Descabimento, de outra sorte, da cobrança pleiteada pela autora, pelos serviços efetivamente prestados – Elementos probatórios que não evidenciam a existência e exigibilidade dos débitos indicados em aberto a favor da empresa autora – Devolução em dobro da quantia indevidamente cobrada que não foi objeto de insurgência nas razões recursais – Sentença de parcial procedência do pleito autoral e procedência do pleito reconvencional mantida integralmente, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça – Verba honorária majorada, nos termos do art. 85, §11 do CPC – Recursos não providos.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Ortecon

Organização Técnica Contábil S.S Ltda. em face de Condomínio Parque Campos Gerais, cuja r. sentença de fls. 169/171, julgou o pleito autoral parcialmente procedente, e procedente o pleito reconvenicional. *In verbis*:

“a) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão formulada na inicial, para condenar o réu a pagar à parte autora a quantia de R\$ 20.000,00, atualizada monetariamente pela tabela prática do TJSP, a partir do ajuizamento, e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Sucumbente em maior parte, e por ter dado causa ao ajuizamento do presente feito, arcará a parte ré com as custas e despesas processuais, além de honorários dos advogados da parte autora, que fixo em 10% do valor da condenação. O valor das custas e das despesas processuais deve apenas ser atualizado, pela tabela prática do TJSP, a partir dos respectivos recolhimentos. A verba honorária deve ser atualizada a partir do arbitramento, e há de ser acrescida de juros de mora legais contados do trânsito em julgado.

b) JULGO PROCEDENTE a pretensão formulada na reconvenção, para condenar a reconvinida a pagar à parte reconvinte a quantia de R\$ 20.776,10, atualizada monetariamente pela tabela prática do TJSP, a partir do ajuizamento (propositura da reconvenção), e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Sucumbente, arcará a parte reconvinida com as custas e despesas processuais, além de honorários dos advogados da parte reconvinte, que fixo em 10% do valor da condenação. O valor das custas e das despesas processuais deve apenas ser atualizado, pela tabela prática do TJSP, a partir dos respectivos recolhimentos. A verba honorária deve ser atualizada a partir do arbitramento, e há de ser acrescida de juros de mora legais contados do trânsito em julgado.”.

Inconformadas, recorrem ambas as partes, nesta oportunidade.

Às fls. 174/180, a empresa autora apela, buscando a reforma do julgado. Aduz que ***“o D. Juízo a quo, não considerou o Princípio da Autonomia da Vontade das Partes, invalidando o que fora pactuado entre as partes. O rompimento imotivado do contrato pelo Apelado resta incontroverso a exigibilidade da multa pecuniária. A redução da forma que fora realizada pelo D. Juízo a quo traz toda uma insegurança jurídica para as relações contratuais e excessivo prejuízo a parte.”***. Insurge-se quanto ao valor fixado a título de multa contratual a ser pago pelo condomínio réu, pugnando pela sua incidência no patamar fixado contratualmente.

Às fls. 183/187, recorre o condomínio réu. Requer ***“o acolhimento do presente recurso de apelação, a fim de que seja REFORMADA A SENTENÇA RECORRIDA, reconhecendo a abusividade da Cláusula Penal, objeto da ação de cobrança, declarando-a nula de pleno direito e reformando a decisão proferida no que tange à condenação do Apelante ao pagamento de multa contratual, ou, a reforma da decisão ante a abusividade do importe porcentual imposto, fixando-a em não mais que 10% sob às parcelas vincendas.”***

Recursos tempestivos, preparos recolhidos (fls. 181/182 e fls. 188/191), regularmente processados. Constam contrarrazões do condomínio-réu (fls. 195/199). Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Antes de prosseguir no exame da insurgência, resta prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo, em face da imediata resolução da contenda.

Respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento aos recursos.

Narrou a empresa autora, em sua inicial, que ***“- em 31.10.2019, as partes firmaram contrato de prestação de serviços de administração de condomínio, com contraprestação de R\$ 4.500,00; - em 18.05.2020, houve***

aviso prévio de rescisão unilateral e imotivada do contrato, o qual foi encerrado definitivamente em 17.07.2020; - a parte ré deve pagar a multa contratual por rescisão antecipada imotivada e despesas referentes à prestação de serviços.”. Em razão do exposto, postulou a condenação da requerida ao pagamento da quantia de R\$ 53.691,98.

Citado, o condomínio-réu apresentou contestação, com pleito reconvenicional (fls. 39/56).

Manifestação da autora (fls. 108/116), bem como contestação ao pleito reconvenicional (fls. 148/149).

Sobreveio, então, a r. sentença guerreada (fls. 169/171), que julgou parcialmente procedente o pleito autoral, e procedente o pleito reconvenicional, nos termos já relatados. Daí a irresignação manifestada pelas partes.

Pois bem.

O juízo de origem analisou todos os elementos do processo fundamentando sua decisão e, desse modo, conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”.** O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que ‘No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes’ (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)” (18.5.2021).

Observada a devolutividade recursal, mantém-se hígido o resultado obtido na origem.

Incontroversa a relação jurídica havida entre as partes, decorrente da celebração de contrato de prestação de serviços de administração de condomínio (fls. 17/21) – conforme relatado por ambas as partes. A controvérsia cinge-se, tão somente, à exigibilidade ou não da multa contratualmente pactuada, bem como o montante a ser fixado.

Consoante bem fundamentado pela r. sentença de fls. 169/171, os elementos dos autos não demonstraram cabalmente a alegada falha na prestação dos serviços ofertados pela empresa autora.

Com efeito, o próprio documento de fl. 22 corrobora o entendimento de que o condomínio-réu que teria decidido encerrar o contrato de prestação de serviços por mero desinteresse em sua continuidade, uma vez que ausentes quaisquer menções – naquela oportunidade – de eventual falha nos serviços prestados. Referido documento de notificação extrajudicial limitou-se a requerer a rescisão

contratual com base na mera ausência de interesse em sua continuidade. *In verbis*:

“Prezados,

Considerando o instrumento celebrado entre as partes, sob o objeto de prestação de serviços de administração de condomínio firmado em 31/10/2019, com prazo de 24 meses, conforme cláusula 6ª.

Não havendo mais interesse nos serviços prestados, vimos notificá-los do encerramento do contrato a partir desta data (18/05/2020), respeitando o aviso prévio de 60 dias, devendo finalizar as atividades em 17/07/2020 (...).”

Nesse sentido, fora cristalino o r. *decisum a quo*:

“(...) O documento de fl. 22 (datado de 18.05.2020) comprova que a parte ré decidiu encerrar o contrato apenas porque não “[...] havia mais interesse nos serviços prestados [...]”, em nenhum momento indicando que a intenção de rescindir o contrato era em decorrência de má prestação de serviços.

Somente após ser citado no presente feito é que o requerido passou a alegar falha na prestação de serviços. Aliás, acaso a razão para rescisão antecipada do contrato fosse realmente a violação de alguma cláusula contratual, seria até mesmo despicienda qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nos termos da cláusula 6.3 (fl. 21), a corroborar que o réu, quando da notificação de fl. 22, requereu a rescisão contratual por mera liberalidade, não havendo motivo plausível para tanto.

E mais: se quando da expedição da notificação de fl. 22 verdadeiramente houvesse alguma falha na prestação de serviços, certamente o requerido não iria optar em conceder aviso prévio à requerente, mantendo-a na administração do condomínio.

A ratificar o entendimento aqui exposto, é o fato de o réu apenas ter requerido a realização de parecer técnico em momento posterior à

notificação de fl. 22. Em outras palavras, no momento da notificação de fl. 22, o requerido não tinha motivo algum para requerer rescisão contratual, sendo que somente em momento ulterior veio a requerer a produção de parecer técnico, a fim de eventualmente se defender em caso de cobrança da multa contratual, como de fato ocorreu.

Assim, devida a multa contratual. Entretanto, nos termos do art. 413 do Código Civil, de rigor a redução equitativa da penalidade, na medida em que se mostra excessiva, fixando-a em R\$ 20.000,00.”

Embora insurja-se a empresa autora quanto à redução da multa contratualmente pactuada, fato é que a sua manutenção nos moldes originalmente pactuados em contrato implicaria em hipótese de enriquecimento ilícito, observadas as circunstâncias do caso em tela.

Assim, entendo adequada a redução operada pelo juízo de primeiro grau nos termos do artigo 413 do Código Civil, segundo o qual ***“a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo se em vista a natureza e a finalidade do negócio”***, como forma de se evitar o enriquecimento sem causa por parte da credora.

Assim já se pronunciou esta C. Câmara em casos análogos:

“PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - Serviços de portaria em condomínio - Rescisão antecipada pelo contratante - Ação proposta pela contratada voltada a obter o reconhecimento de que a rescisão ocorreu por culpa do réu e a condenação deste ao pagamento da multa contratual - Sentença de extinção do processo sem resolução do mérito em relação ao pedido de rescisão do contrato e de procedência em relação ao pedido de condenação ao pagamento da multa - Apelo do réu - Rescisão imotivada - Multa exigível - Valor que comporta redução de ofício - Aplicação do artigo 413 do Código Civil e dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade - Ação procedente em parte - Apelação parcialmente provida”

(TJSP; Apelação Cível 1044464-91.2020.8.26.0002; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2023; Data de Registro: 09/02/2023).

Adotados os fundamentos acima expostos como razão de decidir, acrescento que o conjunto probatório, em especial o teor da prova documental colacionada, não revelou falha na prestação dos serviços ofertados pela empresa autora.

Por fim, no que tange à restituição em dobro dos valores indevidamente cobrados, pleito reconvenicional acolhido, anoto que a matéria não foi objeto de insurgência recursal e, desta forma, não pode ser apreciada.

A hipótese, portanto, é de manutenção da r. sentença, por seus próprios, jurídicos e bem lançados fundamentos.

Por fim, em face do trabalho realizado em sede recursal, majoram-se os honorários devidos por ambas as partes, para 12% sobre o valor em que cada parte sucumbiu, na forma do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** aos recursos.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator