



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407415

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1051697-34.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante YAMAM SERVIÇOS ESPECIALIZADOS E LOCAÇÃO LTDA, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JEANETE MARIANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1051697-34.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo - 14ª Vara Cível do Foro Central

Apelante: Yamam Serviços Especializados Ltda.

Apelado: Condomínio Residencial Jeanete Mariano

Juiz de origem: Baiardo de Brito Pereira Junior

VOTO Nº 6162

APELAÇÃO - Prestação de serviço de limpeza - Resilição solicitada pelo contratante - Ação de cobrança da multa contratual ajuizada pela contratada - Sentença de improcedência - Manutenção - Necessidade - Inexistência de rompimento prematuro, assim considerado o desrespeito ao prazo mínimo originário - Negócio que se renovava a cada 6 meses, com cláusula contratual facultando a rescisão unilateral a qualquer das partes, desde que observado o aviso prévio de 30 dias, no caso cumprido, como está incontroverso nos autos - Multa inexigível - Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 102/103, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que, após 16 de junho de 2017, a multa cobrada só seria devida na hipótese de rescisão sem observância ao aviso prévio.

Inconformada, a autora apela a fls. 113/121, alegando que a sentença é *extra petita*. No mérito, defendeu a existência de rescisão imotivada, antecipada e unilateral do contrato, a justificar a incidência da multa contratual. Afirmou que o contrato foi renovado e que a rescisão obedeceu ao disposto na cláusula 9.2, o que não afasta a aplicabilidade da cláusula 9.1. Colacionou julgados. Pediu o provimento do recurso.

O apelo foi contrariado a fls. 127/133.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitosamente, *extra petita* a sentença não é, o que só ocorre quando o juiz defere uma prestação diferente da que lhe foi postulada como quando defere a prestação pedida, mas com base em fundamento jurídico não invocado como causa do pedido na propositura da ação.

A situação aqui é outra: o culto Magistrado de primeiro grau interpretou as cláusulas contratuais de maneira com a qual a apelante não concorda, o que diz com o mérito, que passo a apreciar.

É tranquilo nos autos que as partes pactuaram o negócio de fls. 46/50, em 17 de novembro de 2016, com efeitos a partir do dia 16 do mês seguinte, a teor do contido na cláusula 5.1 (fl. 47).

Segundo essa cláusula, o negócio tinha prazo certo de 6 meses e possibilidade de renovação automática na ausência de manifestação em sentido contrário de qualquer das partes com antecedência mínima de 30 dias do termo final.

O contrato foi renovado durante 6 anos, até que, em dezembro de 2022, o réu, contratante, notificou a autora, contratada, sobre seu intento de extinguir a relação, mas com cumprimento do aviso prévio de 30 dias (fls. 58/59).

E, respeitadas as razões de recurso, a melhor interpretação é mesmo aquela conferida pelo ilustre sentenciante.

É que a cláusula 9.1, elementar para desate da causa, assim enuncia:

*A rescisão ou alteração do presente contrato em qualquer dos seus termos **antes do prazo estipulado na cláusula 5.1**, por iniciativa unilateral de qualquer das partes, obrigará à parte que promover a rescisão ou alteração ao pagamento de multa pecuniária de valor igual a um mês de serviços prestados, com cobrança mediante boleto bancário, devendo ser paga no mesmo dia da última fatura emitida (fl. 49, g.m.).*

Ou seja, está claro que, na vigência do prazo originário, a incidência da multa pecuniária de valor igual a um mês de serviços prestados dependia do rompimento prematuro, assim compreendido o desrespeito ao prazo mínimo. Note-se que a cláusula mencionada fala em "prazo" estipulado na cláusula 5.1, e não em prazos ou cada prazo, a arredar a ideia de que ela se referia às sucessivas renovações automáticas.

Daí em diante, em curso período renovado, a rescisão sem multa era lícita a qualquer das partes, desde que observado o aviso prévio, intenção consolidada na cláusula seguinte (9.2), confira-se:

*Em qualquer hipótese, a rescisão ou alteração do presente contrato, por vontade de qualquer uma das partes, será feita mediante aviso-prévio e expresso e protocolado pela outra parte com prazo de antecedência de 30 (trinta) dias, **sob pena de incorrer em multa pecuniária no valor de um mês de serviços prestados, com cobrança na forma do item 9.1** (fl. 49, g.m.).*

Logo, superado o prazo mínimo, só incorreria na multa quem solicitasse a rescisão e deixasse de cumprir o aviso prévio.

É dizer, após o cumprimento do prazo mínimo de 6 meses, não há cláusula contratual sustentando a exigibilidade da multa em caso de

cumprimento do aviso, como pretende a autora.

Nesse passo, como não se nega que o condomínio cumpriu o aviso, realmente nada é devido à autora a título de cláusula penal.

Correta, pois, a sentença atacada.

É o quanto basta.

Forte nessas razões, **meu voto nega provimento ao apelo**, nos termos acima expostos.

Ante a manutenção do resultado, majoro os honorários advocatícios em favor da parte apelada, fixando a verba devida pela parte apelante em 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos preconizados no §11, do art. 85, do Código de Processo Civil.

A apelante deverá complementar o preparo, segundo o valor lançado na decisão de fl. 134, sob pena de inscrição em dívida ativa.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator