



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414886

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1080682-52.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado EMPRESVI SERVIÇOS DE PORTARIA E ZELADORIA LTDA., é apelado/apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS terceirizados em condomínio edilício. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Insurgência do réu. Incontroverso inadimplemento contratual da autora contratada. Bloqueios judiciais sofridos pelo condomínio contratante em razão de ações trabalhistas movimentadas pelos funcionários terceirizados. Retenção do pagamento das mensalidades. Possibilidade. Exceção do contrato não cumprido. Improcedência reconhecida. Sentença modificada. Recurso provido.

Voto n. 31.925

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 465/469, proferida pelo MM Juiz Eduardo Tobias de Aguiar Moeller, que julgou *"PARCIALMENTE PROCEDENTE esta ação que EMPRESVI SERVIÇOS DE PORTARIA E ZELADORIA LTDA ajuizou contra CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STAR. Condeno o réu a pagar à autora os débitos de R\$ 37.268,14 (maio/2019), R\$35.665,65 (jun/2019) e de R\$ 14.126,34 (jul/2019), totalizando R\$ 87.811,42. O valor deve ser corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora de 1%ao mês desde cada vencimento dos valores respectivos. Declaro porém, a inexigibilidade da multa contratual ante a rescisão contratualprovocada pela autora (cláusula 6ª do contrato de fls. 20). As custas processuais da ação principal deverão ser rateadas entre as partes. Havendo sucumbência recíproca na ação principal, condeno o condomínio requerido a pagar honorários advocatícios de 10% sobre o valor desta*

condenação. Ainda, condeno a autora a pagar honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor de sua sucumbência (R\$ 123.553,18 menos R\$ 87.811,42). Por fim, JULGO PROCEDENTE a reconvenção que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STAR

ajuizou contra EMPRESVI SERVIÇOS DE PORTARIA E ZELADORIA LTDA. CONDENO a autora a pagar ao condomínio o valor de R\$ 43.851,00. O valor deve ser corrigido monetariamente desde fevereiro de 2019 (data do bloqueio judicial) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde fevereiro de 2019. CONDENO a autora a pagar ao condomínio, na forma do art. 42 do CDC, o valor de R\$ 238.198,46. O valor deve ser corrigido monetariamente desde novembro/2019(ajuizamento da reconvenção) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde novembro/2019. CONDENO a autora ao pagamento das custas processuais da reconvenção e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor de sua condenação da reconvenção. Na forma do art. 368 e 369 do Código Civil, os valores das condenações das partes ser compensados entre as partes, mas não dos honorários sucumbenciais".

Apela o réu (fls. 562/577), buscando, em síntese, a improcedência da ação principal, devendo ser reconhecida como legítima a retenção dos pagamentos em razão dos bloqueios judiciais sofridos pelo condomínio em razão da ações trabalhistas movimentas pelos funcionários terceirizados da autora.

Contrarrazões às fls. 690/693.

É o relatório.

O recurso o comporta provimento, adiante-se.

Isto porque, restou incontroverso no autos que a parte não autora não cumpriu integralmente com a sua obrigação contratual de "pagamento de: horas extras, férias, 13º salário, indenizações, encargos sociais e trabalhistas, previdenciários, cestas básicas, uniformes, acidente de trabalho e eventuais reclamações

trabalhistas", conforme previsto na cláusula sexta do ajuste.

Nesse contexto, não há o que falar em mora do condomínio réu, porquanto a parte inadimplente não pode exigir da outra o cumprimento da obrigação, nos termos do artigo 476 do Código Civil. Fundamental registrar que o inadimplemento da autora foi substancial, conforme se extrai dos bloqueios judiciais sofridos que ultrapassaram os R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

Assim, a r. sentença recorrida deve ser modificada para **julgar** improcedente a ação principal, com observação quanto à manutenção da possibilidade de compensação nos autos reconvenção, cuja liquidação deverá observar somente a correção monetária das parcelas mensais, sem encargos de mora.

Condeno a autora ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10,5% (dez e meio por cento) sobre o valor da causa, já considerado o trabalho adicional em sede recursal.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso, para os fins acima.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora