



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420168

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000548-67.2023.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante CREL ELEVADORES LTDA., é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL SPLENDYA ARUJA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000548-67.2023.8.26.0045

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Crel Elevadores Ltda.

Apelado: Condomínio Residencial Splendya Aruja

Comarca: Arujá

Juiz: Guilherme Lopes Alves Pereira

Voto nº 32875

Prestação de serviço. Ação de obrigação de fazer c.c. reparação de dano. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Contrato de manutenção preventiva e corretiva de elevadores. Falhas recorrentes. A prestadora de serviço contratada para manutenção de elevadores tem o dever de garantir o funcionamento adequado dos equipamentos. A responsabilidade da empresa é evidente quando há recorrentes falhas no serviço prestado, não sendo excludente a ocorrência de outros fatores externos, como oscilações de energia. Ausência de comprovação de que as falhas nos elevadores ocorreram no dia e horário de oscilação de fornecimento de energia elétrica. Substituição de peças nos termos do contrato. Honorários advocatícios mantidos, nos termos do art. 85, § 2º do CPC. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Crel Elevadores Ltda., em razão da r. sentença (fls. 586/592), integrada pela r. decisão de fls. 601/602, que julgou parcialmente procedente a ação para confirmar a tutela de urgência concedida para a ré ser instada a adotar as providências necessárias à manutenção preventiva e corretiva nos elevadores instalados no residencial, trocando inclusive as peças que se fizerem necessárias, nos limites do contrato entabulado pelas partes. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em R\$ 5.000,00.

Inconformado, apela a ré (fls. 605/609), alegando, em síntese, que: as provas testemunhais produzidas não foram analisadas devidamente; o MM. Juízo da origem nada dispôs sobre a prova testemunhal acerca de falta de energia elétrica que contribuiu para o mau funcionamento dos elevadores e na

maioria das vezes ocasionou as chamadas para atendimento; de início era excesso de peso e sujeira de obras; foi comprovado que também há muita queda de energia na região – motivos que fogem da responsabilidade contratual de substituir peças sem custo para o autor; por expressa disposição contratual, o autor não faz jus à troca de peças e equipamentos a título gratuito ou garantia de fabricação; os honorários de sucumbência devem ser reduzidos. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 610/611) e objeto de contrarrazões (fls. 615/623).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Alega o autor que firmou contrato de prestação de serviços técnicos e especializado em elevadores e similares com a ré em data de 24/02/2022. Relata que o objeto do contrato se resumia à prestação de serviços técnicos especializados de manutenção preventiva e corretiva para elevadores e similares mediante pagamento na forma estipulada no contrato. Conta que, desde a contratação, inúmeros problemas nos elevadores ocorreram, ocasião em que foram abertas ordens de serviço para reparo. Sustenta que, a partir de setembro de 2022, as reclamações dos moradores aumentaram, o que levou a parte autora a formalizar um e-mail relatando o descontentamento com os serviços, agendando inclusive uma reunião para que pudessem resolver a questão. Argumenta que, em razão da continuidade das reclamações e de diversos episódios de mau funcionamento, foi contratada uma terceira empresa para confeccionar um laudo técnico, para aferir eventuais incorreções na instalação e conservação dos elevadores, ocasião em que foram constatadas diversas irregularidades como cabos de aço enferrujados, restos de materiais no poço do elevador, sistemas desregulados, ausência de reposição de parafusos, entre outros. Após esta constatação, a parte autora teria encaminhado

notificação extrajudicial à parte ré, noticiando a má prestação dos serviços, solicitando a imediata troca das peças necessárias, além da prestação de serviços de manutenção necessários ao bom funcionamento dos elevadores, o que não teria sido solucionado até a presente data. Requer que a ré seja compelida a efetuar os reparos contratados, sob pena de multa diária, com abstenção de cobranças de peças e serviços já abarcados pelo contrato, sob pena de multa diária.

O MM. Juízo da origem julgou a ação parcialmente procedente.

No caso dos autos, restou evidenciado que a parte autora contratou os serviços da ré para manutenção dos elevadores do edifício, mediante pagamento regular, conforme contrato com vigência de 01/10/2021 a 30/09/2024 (fls. 169).

Desde então, diversos problemas operacionais nos elevadores foram reportados, gerando abertura recorrente de ordens de serviço.

Em novembro de 2022, com o agravamento das reclamações, a autora comunicou formalmente a insatisfação por meio de notificação extrajudicial enviada à ré (fls. 320/322).

Compete à parte contratada, que detém expertise técnica, aferir se o mau funcionamento dos elevadores decorre de defeito de fabricação, instalação inadequada ou da simples falta de manutenção, informando tempestivamente aos consumidores e apresentando as soluções cabíveis.

No caso concreto, não há nenhum documento produzido pela ré atestando irregularidade estrutural ou falha de fabricação, ou seja, as ocorrências frequentes de problemas nos elevadores decorrem de má prestação do serviço de manutenção.

Ademais, a ré não comprovou que todas as ocorrências de falhas, barulhos e travamentos dos elevadores ocorreram em virtude de fator externo de queda de energia elétrica. Não há nos autos documentos que comprovem que, no dia e horário de paralisação dos elevadores, não havia fornecimento de

energia elétrica no condomínio.

Os documentos juntados aos autos (fls. 389/392 e 404/420) demonstram que os serviços de manutenção continuaram a ser realizados, sem que as intercorrências cessassem.

Outrossim, os informantes Thaiza, Gabriel e Amanda foram unânimes em afirmar que as falhas nos elevadores ocorriam de forma recorrente, ao menos uma vez por semana, sem solução definitiva. Afirmaram ainda que chegaram a ficar presos no elevador por aproximadamente uma hora, bem como os elevadores fazem muito barulho, deixando os condôminos com medo de utilizá-los (fls. 575/576).

Dessa forma, a responsabilidade da ré é evidente no que tange ao descumprimento da prestação de serviço adequada.

No entanto, no tocante à reposição de peças sem custo, o contrato firmado entre as partes limita a obrigação da ré à manutenção preventiva e corretiva, sem incluir a substituição de todas as peças necessárias.

Cumprе observar que a ré afirma a fls. 389 que peças foram trocadas e diversos sistemas foram revisados.

Assim, é de rigor a manutenção da sentença, para a condenação da ré à adoção das providências de manutenção, sem, contudo, imposição de fornecimento gratuito de peças além dos limites contratuais.

Por fim, quanto aos honorários advocatícios, não há que se falar em redução, pois o montante fixado em R\$ 5.000,00 atende às diretrizes do art. 85, § 2º, do CPC, considerando o grau de zelo do profissional, a natureza da causa e o tempo demandado para o seu processamento.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Diante da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pela ré aos patronos do autor de R\$ 5.000,00 para R\$ 5.200,00 (art. 85, § 11, do CPC).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator