



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000427298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024996-76.2021.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL VITA DI MARE, é apelado RAPHAEL VINHOLES BICHIAROV ME - SAFER.

ACORDAM, em 30ª 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 Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025

MONTE SERRAT

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1024996-76.2021.8.26.0562

Comarca de Santos (11ª Vara Cível)

Juiz: Daniel Ribeiro de Paula

Apelante: Condomínio Edifício Residencial Vita Di Mare

Apelada: Raphael Vinholes Bichiarov Me - Safer

Voto nº **7.757**

EMENTA

Apelação – Ação de cobrança – Multa por rescisão antecipada do contrato – Cabimento – Autora que demonstra o cumprimento do contrato, respondendo com brevidade as solicitações da contratante e solucionando as intercorrências técnicas noticiadas – Pedido de rescisão antecipada do contrato que justifica a cobrança de multa contratual – Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de ação na qual a autora pretende o recebimento de multa contratual para o caso de rescisão antecipada imotivada, prevista em contrato de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de equipamentos.

A r. sentença (fls. 275/280) julgou procedente o pedido. Em razão da sucumbência, o réu foi condenado a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação.

Apelação do réu (fls. 283/307) alegando, em síntese, que a autora descumpriu o contrato firmado entre as partes, conforme fazem prova as reclamações de condôminos sobre os serviços prestados, bem como as mensagens eletrônicas encaminhadas pelo síndico ao representante da autora. Entende que o pedido de rescisão antecipada do contrato foi motivado na má prestação dos serviços, não se justificando a cobrança de multa

prevista em cláusula penal.

Contrarrazões nas fls. 313/322.

Recurso tempestivo e preparado.

Oposição ao julgamento virtual nas fls. 338.

Não concedido o efeito suspensivo ao recurso em razão da ausência de relevância na fundamentação jurídica invocada.

É o relatório.

Consigno que a relação mantida entre as partes é de consumo e, portanto, regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que os apelados são destinatários finais dos produtos e serviços prestados pela apelada.

Assim, em decorrência da manifesta vulnerabilidade técnica do consumidor e por força da responsabilidade objetiva do prestador de serviços reconhecida pelo art. 12, § 3º e pelo art. 14, § 3º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, cabia à apelada a demonstração de que não houve falha na prestação dos serviços.

Dessa forma, cumpria à autora a demonstração de que a cobrança da penalidade contratual foi legítima, por ter sido levada a efeito com lastro na rescisão antecipada do contrato solicitada pelo réu.

As partes firmaram em 05/02/2020 o contrato de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de equipamentos de fls. 14/21, pelo qual a autora se obrigou a gerenciar *o acesso de pessoas, materiais e veículos 24 horas na portaria da CONTRATANTE, bem como a manutenção corretiva dos equipamentos cedidos em locação* (cláusula 1, fls. 14).

Na cláusula 7.5 do mesmo contrato firmado entre as partes, ficou prevista a autorização de rescisão antecipada do contrato sem

aplicação de multa, caso houvesse recorrência de 5 manifestações de insatisfação do réu na prestação dos serviços contratados, e desde que observada negligência, imprudência ou imperícia da autora.

Conforme apurado na instrução do feito, o réu manifestou insatisfação com os serviços prestados pela autora, porém amparado em reclamações esparsas e que foram solucionadas com brevidade pela demandante.

Como se observa pelas ocorrências narradas pelo réu, a autora na réplica de fls. 112/116 comprovou que tanto as mensagens eletrônicas enviadas pelo réu relatando problemas na prestação dos serviços eram prontamente respondidas (fls. 117/121), bem como eram enviados técnicos ao local para a solução das intercorrências apresentadas, notadamente em relação aos defeitos apresentados no portão e interfone.

Na sentença recorrida, o douto juízo da origem bem pontou que *em contratos de prestação de serviços, especialmente de segurança, é natural que ocorram falhas esporádicas, que podem ser solucionadas dentro de um prazo razoável.*

O essencial para a análise de tais contratos é verificar se a prestadora de serviços atuou com diligência na resolução dos problemas e se os serviços prestados, no geral, atenderam ao que foi pactuado. Nesse sentido, a autora demonstrou que prestou os serviços de acordo com os termos contratuais, não havendo prova contundente de falhas graves que pudessem justificar a atitude tomada pelo réu (fls. 277).

Destarte, é forçoso convir que o pedido de rescisão antecipada formulado pelo réu foi imotivado, justificando assim a cobrança da multa contratual prevista na cláusula 4.5.

Conclui-se, assim, que a parte autora se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desincumbiu satisfatoriamente de seu mister estabelecido no artigo 373, I, do CPC, ao constituir prova bastante dos fatos constitutivos do seu direito.

Por outro lado, o réu não trouxe aos autos suporte probatório suficiente para infirmar as alegações da inicial, como lhe incumbia, a teor da exigência contida no art. 373, II, do CPC.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso, anotando que a alíquota dos honorários sucumbenciais fica majorada para 11% (artigo 85, § 11, do CPC).

MONTE SERRAT
Desembargador Relator