



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436783

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025634-85.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante/apelado SEASONS FAMILY GUARULHOS, é apelado/apelante RED MULT SERVICIO TERCEIRIZADO LTDA EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.822

Apelações nº 1025634-85.2023.8.26.0224

Comarca: Guarulhos

**Apelantes/apelados: Seasons Family Guarulhos e Red Mult
Serviço Terceirizado Ltda Epp**

Juiz(a): Marco Antonio Giacobone Filgueiras

APELAÇÃO – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - Ação de cobrança de multa contratual – Rescisão antecipada de contrato de prestação de serviços em condomínio relativos à segurança, portaria, ronda, limpeza das áreas comuns e zeladoria – Prazo de vigência de 36 meses - Sentença de procedência parcial - Apelo de ambas as partes – Condomínio réu que não logrou êxito em demonstrar justo motivo para rescisão do contrato - Tese da exceção do contrato não cumprido afastada - Responsabilidade do réu pela rescisão contratual e, por conseguinte, em arcar com a sanção imposta pela cláusula penal - Cobrança devida - Rescisão ocorrida dez meses antes do término da vigência do contrato - Previsão contratual de que a multa corresponde a 50% do saldo restante do contrato – Valor reduzido pela r. sentença por aplicação do artigo 413 do Código Civil e dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade - Redução da multa contratual no equivalente a três parcelas mensais do contrato que observa as diretrizes do diploma civil aplicáveis à espécie – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Sucumbência recíproca reconhecida com acerto - Manutenção da sentença – Recursos não providos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 242/255, que julgou parcialmente procedente a ação de cobrança de multa contratual movida por Red Mult Serviço Terceirizado Ltda Epp contra o condomínio Seasons Family Guarulhos, para *“condenar o réu no pagamento de multa por rescisão contratual no valor equivalente a três mensalidades do contrato, corrigido monetariamente desde a data da rescisão segundo os índices previstos na Tabela Prática do e. TJ/SP e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.”* Em razão da sucumbência recíproca, o

réu foi responsabilizado por 70% e o autor, por 30%, das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, este arbitrado em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformadas, recorrem ambas as partes, pretendendo a reforma da sentença.

O condomínio réu, em suas razões recursais (fls. 261/288) postulou a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça. No mais, afirma que a multa é indevida, pois a rescisão do contrato se deu por culpa da contratada, que “*não vinha prestando serviços de maneira desejável*”, especialmente em relação às questões envolvendo a segurança do condomínio e dos moradores, violação de cláusulas contratuais etc. Menciona, assim, que deve ser observada a exceção de contrato não cumprido para afastar a cobrança. Aduz que comprovou na audiência de instrução que não houve adequada prestação de serviços por parte da demandante, de modo que não pode esta última exigir a multa estabelecida no contrato.

A autora, por sua vez, aduz que o valor cobrado a título de multa não possui cunho contratual, ou seja, não se trata de cláusula penal, mas sim, da simples aplicação do que o artigo 603 do Código Civil. Diz, ainda, que não há de se falar em sucumbência recíproca, pois o pedido de aplicação de multa por rescisão imotivada do contrato foi acolhido na sentença, ainda que tenha sido reduzido o valor estabelecido contratualmente. Requer o provimento do recurso (fls. 305/309).

O pedido de justiça gratuita formulado pelo condomínio réu foi indeferido (fls. 386/388) com fixação de prazo para o recolhimento do preparo necessário, o que foi providenciado a fls. 393/394.

Recursos tempestivos, preparados (fls. 310/311 e 393/394) e respondidos (fls. 313/324 e 329/340).

É o relatório.

Trata-se de ação de cobrança de multa contratual fundada em contrato de prestação de serviços de limpeza, conservação, segurança de portaria, ronda e zeladoria em condomínio, ajuizada por Red Mult Serviço Terceirizado Ltda Epp contra o Condomínio Seasons Family Guarulhos. Alega a autora que celebrou contrato de prestação de serviços com o réu em 01.02.21, parcialmente retificado em 08.03.21, com prazo de vigência de 36 meses, mas foi surpreendida com a notícia de rescisão unilateral e imotivada formalizada em 10.03.23. Aduz que foi pactuada remuneração mensal de R\$ 42.501,25, e que, conforme a cláusula 2.6.10, a rescisão unilateral do ajuste se dá mediante o pagamento, a título de multa, de 50% do saldo restante do contrato, no caso, de dez meses, o que encontra amparo no art. 603 do Código Civil. Daí o ajuizamento da ação, por meio da qual postulou a demandante o recebimento do valor de R\$ 212.506,25 (duzentos e doze mil quinhentos e seis reais e vinte e cinco centavos).

Em resposta, esclareceu o condomínio réu que a rescisão do contrato se deu motivadamente, uma vez que os serviços não estavam sendo prestados a contento. Cita o réu alguns episódios que, segundo seu ponto de vista, comprovariam as falhas na prestação dos serviços de segurança e zeladoria, principalmente.

Inicialmente, observa-se que a relação jurídica havida entre as partes tem natureza de consumo e sujeita-se, portanto, às normas do Código de Defesa do Consumidor, que preveem a aplicação da inversão do ônus da prova em favor do consumidor, para a facilitação da defesa, determinando a interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor e coibindo aquelas que estabeleçam desvantagem exagerada em benefício do fornecedor (v. artigos 6º, inciso VIII, 47 e 51, todos da Lei nº 8.078/90).

No entanto, tal aplicação não afasta a incidência da multa estabelecida no contrato, pois se destina ela à preservação de ambas as partes: o contratado, que se programa para o efetivo cumprimento do ajuste, organizando a projeção de demanda e capacidade de atendimento ou estoque, e, em relação ao contratante, que precisa assegurar que sua demanda será suprida, sem interrupções inesperadas do fornecimento de produtos ou da prestação de serviços imotivadamente.

No caso, extrai-se que a controvérsia estabelecida entre as partes está fundada na incidência da disposição contratual estabelecida na cláusula “2.6.10” do instrumento contratual,

que está assim redigida:

“A Contratante obriga-se a não admitir como seu funcionário, direta ou indiretamente, os empregados da Contratada, durante a vigência do presente contrato e, após o término, pelo prazo de 180 dias, e se tal fato ocorrer a Contratante pagará a Contratada em cinco dias o valor de 3 vezes o valor total do contrato, que será de imediato enviado para o Cartório, sob as Penas da Lei. O referido contrato vigorará por 36 meses e sob a regis do artigo 603 do Código Civil, e vencerá de forma automática após este prazo, se não for denunciado pela contratante até 60 dias antes do vencimento.” (cf. fl. 23).

O referido artigo 603 do Código Civil, de seu turno, dispõe que *“Se o prestador de serviço for despedido sem justa causa, a outra parte será obrigada a pagar-lhe por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe tocara de então ao termo legal do contrato.”*

Veja-se que não há controvérsia quanto à contratação entre os ora litigantes, ou seja, as partes celebraram o contrato trazido aos autos a fls. 21/30, com aditivo de fls. 31/34, de modo a se presumir que, ciente das disposições contratuais, se comprometem a cumpri-las em sua integralidade, respeitando, de conseguinte, o princípio da obrigatoriedade do contrato ou *“pacta sunt servanda”*, segundo o qual se reconhece a *“irreversibilidade da palavra empenhada. A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de*

contratar, e dá-lhe a liberdade de escolher os termos da avença, segundo as suas preferências. Concluída a convenção, recebe da ordem jurídica o condão de sujeitar, em definitivo, os agentes” (Caio Mário da Silva Pereira, In “Instituições de Direito Civil”, v. III, 12ª ed., Forense, p. 15).

Não se olvide que a multa contratual tem por função estimular o contratante a cumprir a obrigação e, em caso de inadimplemento, constituir uma prefixação das perdas e danos decorrentes do descumprimento da obrigação (CC, art. 408).

Logo, verificado o inadimplemento de qualquer das partes, de rigor a incidência da sanção contratual prevista na mencionada cláusula, na medida em que, no caso, o contratante apresentou formal pedido de rescisão do negócio em 10.03.23, faltando então dez meses para o término da avença, mas que, segundo ele, se dava “POR JUSTA CAUSA, por motivo de **CONTRATAÇÃO ILEGAL, QUEBRA CONTRATUAL** (cláusulas 2.2; 2.2.1, 2.2.2, 2.10, 2.12, 2.15, 2.19, 2.22, 2.23, 9 13.1)”, conforme notificação extrajudicial de fl. 35.

No que tange a alegada justa causa para a rescisão do negócio, não restou ela comprovada, porque, consoante assinalado na sentença: “(...) *os alegados furtos no condomínio não foram comprovados documentalmente, apenas relatados pelos informantes Danielle e Carlos Alberto. Este último, releva salientar, disse ser morador do condomínio há nove anos e, nesse período, não nunca teve problemas com o zelador e os funcionários do autor, apenas*

avaliou que o autor poderia modernizar os serviços de segurança, como feito em outros condomínios e pela empresa que o sucedeu, com a instalação gratuita de dispositivos de segurança - o que não integra o objeto do contrato e, portanto, não caracteriza defeito na prestação. Os documentos colacionados pelo réu não indicam defeito na prestação do serviço, mas descontentamento de pessoas não identificadas e que não foram ouvidas em juízo sobre o serviço prestado na portaria.

E prossegue: “Ao mesmo tempo, o informante Carlos confirmou a existência de um abaixo-assinado entre os moradores solicitando a permanência do autor no condomínio, ao passo que a informante Danielle disse que tomou a iniciativa de rescindir o contrato com o autor sem consultar a assembleia de condôminos, apenas ouvindo o conselho fiscal. Por sua vez, a testemunha Lúcio disse que foi síndico do condomínio no período de 2017 a 2022 e afiançou a correção da prestação dos serviços do autor, cujo supervisor Wellington sempre respondia as reclamações encaminhadas e orientava os funcionários. No período, apenas 3 funcionários do autor foram trocados, sempre com anuência do síndico, e dois era do serviço de limpeza. Como se vê, ao que parece os condôminos estavam divididos sobre a qualidade do serviço prestado pelo autor e a permanência de sua atuação no condomínio. Assim, ressoa precipitada a rescisão contratual levada a cabo pela então síndica, que admitiu ter renunciado ao cargo por pressão dos moradores, sobretudo porque não ouviu a assembleia geral e porque parte dos moradores chegou mesmo a se mobilizar pela manutenção do contrato com o réu. Frise-se que o relato mais grave de falha na

prestação do serviço, o furto de uma motocicleta, ocorreu ao menos quatro anos antes da rescisão do contrato, conforme declarado pelos informantes arrolados pelo réu, de sorte que não parece compatível com a boa-fé objetiva o condomínio se valer do episódio anos depois para justificar uma resolução da prestação de serviços por justa causa. O mesmo se diga sobre a suposta prestação de serviços “por fora” pelo zelador aos moradores, eis que o recibo colacionado data de 2017 (fls. 134/136). (...)” (cf. fls. 251/252).

Certo, assim, que a prova testemunhal não comprovou os alegados defeitos na prestação dos serviços, valendo observar, outrossim, que a cláusula 2.68 do instrumento contratual estabelece que “*A Contratante deverá avaliar os serviços prestados pela Contratada, bem como informar qualquer irregularidade e se for detectado deverá informar a Contratada que terá o prazo de cinco dias para sanar a irregularidade*” e ainda, na cláusula 2.8., que será mantido um livro de registro de ocorrências, onde serão anotadas todas as observações relacionadas à execução dos serviços (cf. fl. 23).

No caso, incumbia ao condomínio trazer aos autos tais registros oficiais de ocorrência, o que, como bem ponderado pelo Magistrado *a quo*, não se deu, não servindo, a tanto, é bom que se diga, os meros “prints” de mensagens trocadas entre os moradores do condomínio (fls. 56/69 e 70/83) por meio da plataforma “*WhatsApp*”, porquanto, como se sabe, se tratam de conversas informais entre pessoas não identificadas, em tons de desabafo e críticas generalizadas, muitas das vezes, desprovidas de seriedade ou mesmo

veracidade.

Vale anotar que as mensagens de e-mails copiadas a fls. 126/130 não servem como prova dos defeitos dos serviços prestados pelo autor, pois datados, os mais antigos, de 29.03.23 e 10.04.23, ou seja, após a notificação extrajudicial de rescisão contratual, enquanto os e-mails de fls. 220/221 são documentos praticamente ilegíveis.

Logo, o condomínio réu não se desincumbiu de seu ônus probatório (CPC, art. 373, II) demonstrando o justo motivo para rescisão do contrato antes do término de seu prazo de vigência, com a comprovação do descumprimento das obrigações contratuais e eventuais falhas na prestação de serviços por parte da autora, a justificar a pretendida aplicação da exceção do contrato não cumprido.

Nessa conformidade, o réu é mesmo responsável pela rescisão contratual e pelos encargos daí decorrentes exigidos pela autora.

No entanto, impõe-se reconhecer que a multa em apreço se revela mesmo excessiva e desproporcional, pois impõe à parte contratante pesado pagamento às custas dos cofres do condomínio de valor equivalente a cinco mensalidades do serviço, ou seja, do valor histórico de R\$ 212.506,25, como se estivesse sendo efetivamente prestado, o que não se pode conceber, sob pena de restar

configurado enriquecimento sem causa de uma parte em detrimento da outra.

Quanto ao tema, o art. 51, §1º, inc. III, do CDC, dispõe que:

“São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...)

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: (...)

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.”

Bem por isso, a multa é passível de redução, conforme previsto no artigo 413 do Código Civil que estabelece: *“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”*

Certo é que a redução equitativa da cláusula penal não é mera faculdade colocada à disposição do juiz, como ocorria na disciplina do Código Civil de 1916. Na legislação vigente, o artigo 413 do Código Civil impõe ao magistrado o dever de reduzir a multa quando a obrigação tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo. Nesse sentido, leciona HAMID CHARAF BDINE JR: *Diversamente do que estabelecia o art. 924 do CC revogado, o dispositivo é incisivo: o juiz tem o dever, não a*

possibilidade de reduzir, ao contrário do que constava do diploma legal revogado.” (Código Civil Comentado, Cezar Peluso (coord.), Manole, 2016, p. 422/423).

Quanto ao tema, o C. Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento de que “*constatada a excessividade pelo magistrado, é possível a redução da multa compensatória nos termos do artigo 413 do Código Civil.*” (AgRg no AREsp 456.602/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 18/03/2014, DJe 10/04/2014).

Em casos análogos, outro não é o entendimento desta Corte de Justiça:

“PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Ação de cobrança. Prestação de serviços para fornecimento de mão de obra destinada às atividades de controle de acesso de pessoas e coisas, asseio e conservação e zeladoria do condomínio. Rescisão antecipada do contrato por culpa do condomínio. Reconhecimento. Incidência de multa contratual. Ausência de abusividade. Necessidade, contudo, de adequação do valor, nos termos do artigo 413, do Código Civil. Sentença reformada em parte, no tocante à demanda principal. Manutenção de improcedência do pedido reconvencional. Redimensionamento das verbas de sucumbência, apenas em relação à ação principal. RECURSO PROVIDO EM PARTE.” (TJSP; Apelação Cível 1140332-88.2023.8.26.0100; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 27/03/2025).

APELAÇÃO. INDENIZATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL ANTECIPADA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ASSESSORIA CONDOMINIAL. 1- Pretensão de recebimento de multa contratual em decorrência de rescisão contratual

antecipada. 2- Autora que é empresa prestadora de serviços de assessoria condominial e foi contratada pela administração do condomínio. 3- Contrato firmado entre as partes que é válido e foi rescindido antecipadamente pela gestão administrativa do condomínio réu. 4- Multa contratual por rescisão antecipada que é devida, cujo valor comporta redução, nos termos do artigo 413 do Código Civil. 5- Parâmetros de redução aplicados pelo Juízo de primeira instância que atenderam aos paradigmas da proporcionalidade e da razoabilidade. 6- Distribuição do ônus sucumbencial que obedeceu estritamente às regras dos artigos 85, § 2º e 86 do CPC. 7- Majoração da verba sucumbencial honorária devida pelas apelantes sucumbentes, nos termos do artigo 85, § 11º do CPC e do Tema 1059 do STJ. 8- Sentença mantida per relationem, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recursos de apelação não providos.” (TJSP; Apelação Cível 1077627-25.2021.8.26.0100; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2024; Data de Registro: 18/06/2024).

“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).

Assim, à vista das circunstâncias específicas do caso concreto, tem-se que a multa rescisória em discussão, reduzida pela r. sentença para valor equivalente a três mensalidades, atende ao equilíbrio e a boa-fé contratual, portanto, deve a

decisão ser integralmente mantida, pois imprime solução adequada ao litígio afastando o desequilíbrio contratual e o enriquecimento sem causa, como autoriza o artigo 413, do Código Civil.

Diante da sucumbência recíproca das partes, era mesmo de rigor a divisão dos ônus de sucumbência tal como estabelecido na sentença, não havendo que se falar em responsabilidade exclusiva do réu pelo respectivo pagamento, pois a autora decaiu de parte substancial do proveito econômico perseguido no processo, a afastar a incidência do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Por fim, em razão da sucumbência nesta fase recursal, e na consideração de que os honorários advocatícios foram fixados em 10% do valor atualizado da condenação, majoro em 5%, a título de honorários recursais (art. 85, §11, do CPC), com fundamento nos critérios estabelecidos no §2º, incisos I a IV, do mesmo dispositivo legal, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, perfazendo 15% do valor atualizado da condenação.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora