



Poder Judiciário

Comarca de Goiânia

Gabinete da Juíza da 22ª Vara Cível

Telejudiciario (62) 3216-2070, Fórum Cível: 62-3018-6000, 5ª UPJ das Varas Cíveis (62) 3018-6456 e (62) 3018-6457, WhatsApp 5ª UPJ: (62) 3018-6455

E-mail 5ª UPJ: 5upj.civelgyn@tjgo.jus.br, Telefone Gabinete: (62) 3018-6510 E-mail Gabinete: gab22varacivel@tjgo.jus.br
Endereço: (Edifício Forum Cível) Avenida Olinda, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, Park Lozandes, Cep: 74.884-120 Goiânia - GO

SENTENÇA

Processo nº : 6051328-42.2024.8.09.0051

Classe processual : PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Requerente : -----

Requerida : -----

02

Trata-se de Ação Declaratória de Inexistência de Débito, ajuizada por ----- em desfavor de ----- todos qualificados.

Alega a parte autora, em síntese, que firmou com a ré contrato de prestação de serviços de manutenção preventiva e corretiva para os elevadores do condomínio, autor, com duração inicial de 12 (doze) meses e previsão de renovação automática.

Afirma que a requerida, após diagnósticos equivocados, inicialmente atribuiu a falha a um defeito no rolamento do motor, o que resultou na substituição desnecessária do motor. Relata que, durante a vigência do contrato, o condomínio, autor, decidiu rescindi-lo por justa causa devido a problemas recorrentes com a manutenção, especialmente com o elevador nº 3.

O autor relata que no mesmo dia em que o contrato foi firmado, as partes alteraram o contrato por meio de aditivo, excluindo do contrato a multa por rescisão contratual sem junta causa.

Verifica que a manutenção do elevador nº 3 enfrentou diversos problemas e contratempos, causados principalmente por diagnósticos equivocados realizados pela empresa contratada.

Valor: R\$ 52.156,71
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: - Data: 05/05/2025 17:34:08



Diante dos fatos, o autor requer, em sede liminar, que a ré seja compelida a abster-se de incluir o nome do condomínio em cadastros de proteção ao crédito, como SERASA e SPC, até o julgamento final da presente lide.

Pugna pela aplicação do CDC na relação contratual, bem como pela inversão do ônus da prova.

Instruiu o feito e juntou documentos no evento nº 01.

Recebida a inicial no evento nº 09, foi deferida a inversão do ônus da prova e a tutela de urgência. Por fim foi designada audiência de conciliação.

Audiência realizada sem acordo, conforme termo acostado no evento nº 25.

A Ré devidamente citada, apresenta contestação no evento nº 27, argumentando, preliminarmente, que o autor busca se esquivar do pagamento da multa rescisória contratual. No mérito, afirma que a rescisão contratual foi imotivada e que os serviços foram prestados com excelência, conforme comprovam os relatórios de manutenção juntados aos autos. Alega que a cobrança da multa é legítima, uma vez que está prevista em contrato e encontra amparo no art. 603 do Código Civil. Sustenta que o autor, na verdade, rescindiu o contrato para contratar outra empresa com preços mais baixos. Por fim, defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese dos autos, já que o condomínio não se enquadra no conceito de consumidor final, e requer a improcedência da demanda.

Intimada as partes para manifestarem acerca da produção de provas que pretendem produzir (ev. nº 28), a ré pugna pela prova oral (ev. nº 31).

Impugnação apresentada no evento nº 32.

É, em síntese, o relatório. **DECIDO.**

1. PRELIMINAR

A ré em sua contestação alega, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, sustentando que o autor não se enquadra no conceito de consumidor final.

No entanto, a jurisprudência do TJGO consolidou o entendimento de que o condomínios edilícios são consumidores por equiparação, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTESTAÇÃO INTEMPESTIVA.
 REVELIA. CONFIGURAÇÃO. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL.
 INDEFERIMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. APPLICABILIDADE DO CDC.
 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO EM ELEVADORES. FIXAÇÃO
 DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. HONORÁRIOS RECURSAIS.
 MAJORAÇÃO. (...) 4. Aplicabilidade do Código de Defesa do
 Consumidor ao condomínio edilício nas hipóteses em que atua
 na defesa dos interesses dos seus condôminos frente a empresas
 prestadoras de serviço. 5. Os fornecedores respondem
 objetivamente pelas falhas no serviço prestado, nos termos do
 artigo 14, caput, do CDC. 6. In casu, a responsabilidade
 imposta é independente de culpa e se baseia na conduta, dano
 e nexo causal, por esta razão deve ser fixada indenização por
 danos morais e materiais, estes últimos referentes a
 restituição de valor gasto com vistoria técnica. PRIMEIRA
 APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO CÍVEL



CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5392968-71.2021.8.09.0051, Rel. Des(a). Fernando Braga Viggiano, 3^a Câmara Cível, julgado em 02/10/2023, DJe de 02/10/2023)

Nesse sentido, considerando que o autor, contratou os serviços da requerida para atender às necessidades dos condôminos, usuários finais dos elevadores, resta configurada a relação de consumo, sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor.

Diante disso, **REJEITO**, a preliminar suscitada pela requerida.

2. DA PROVA

Quanto ao pedido de prova testemunhal pugnado pelas parte requerida, entendo que a questão em debate é unicamente de direito, pois os documentos anexados (ev. n° 01 e 27), corroboram para o alegado.

Friso que, conquanto o legislador constitucional assegure as partes em processo judicial e administrativo, a ampla defesa e o devido processo legal, conforme artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal, inegável, pois, que o destinatário da prova é este juiz, cabendo-lhe aferir sobre a necessidade ou não de sua realização, na condição de quem efetivamente dirige o processo, nos termos do artigo 139 do CPC/15.

Ademais, a prova deve ser admitida sempre que útil e necessária a determinação da verdade dos fatos, ou a formação da convicção do magistrado, conforme artigo 370 do CPC/15.

Desta forma, **indefiro** o pedido de produção de prova oral.

3. MÉRITO

Presentes, pois, os pressupostos processuais e as condições da ação, passo desde já ao exame do mérito da lide, porquanto está apta a receber julgamento antecipado, visto que a matéria nela versada é unicamente de direito e os fatos estão suficientemente comprovados pelos documentos juntados (art. 355, I do Código de Processo Civil).

É apropriado lembrar que as provas são endereçadas direta e unicamente ao magistrado, a fim de que este, por meio delas, forme o seu livre convencimento sobre a questão. Desta forma, o julgamento antecipado da lide não conduz em cerceamento de defesa, se o conjunto probatório dos autos for suficiente à formação da convicção motivada do juiz, nos termos dos arts. 355, I, 371 e 472, do Código de Processo Civil.

A questão central da lide reside na validade da rescisão contratual promovida pelo autor e na consequente cobrança da multa rescisória pela requerida.

O autor sustenta que a rescisão foi motivada por reiterados descumprimentos contratuais por parte da requerida, enquanto esta alega que o autor rescindiu o contrato imotivadamente, atraindo a incidência da cláusula penal.

Em relação à alegação de rescisão imotivada, a prova dos autos demonstra que o autor comunicou à requerida a sua intenção de rescindir o contrato antes do término da vigência contratual, o que, em princípio, configuraria a rescisão antecipada e imotivada (ev. n° 01, doc. 05). No entanto, o autor alega que a rescisão se deu por justa causa, em razão de reiterados descumprimentos contratuais por parte da requerida, especialmente em relação à manutenção do elevador nº 3.

A análise das provas juntadas aos autos, especialmente os relatórios de manutenção e as comunicações por e-mail, demonstra que efetivamente ocorreram problemas na prestação dos serviços pela requerida (ev. n° 01, doc. 06/10). Os relatórios de manutenção demonstram a substituição de peças que não



resolveram o problema, além de conterem informações divergentes daquelas relatadas pela administração do condomínio. Ademais, o autor comprovou por meio de e-mail que a requerida não se manifestou diante dos problemas relatados, demonstrando conduta omissiva e desrespeitosa com o contratante.

Dante disso, entendo que a rescisão contratual promovida pelo autor foi motivada, sendo aplicável a cláusula 10.1.1 do contrato (ev. n° 01, doc. 04), que autoriza a rescisão sem aviso prévio em caso de inadimplemento de qualquer das partes. Nesse sentido, a cobrança da multa rescisória pela requerida é indevida, devendo ser declarada a inexistência do débito.

4. DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para **DECLARAR** a inexistência do débito no valor de R\$52.156,71 (cinquenta e dois mil, cento e cinquenta e seis reais e setenta e um centavos), bem como para **RECONHECER** a validade da rescisão contratual promovida pelo autor.

Condeno a parte Requerida, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Caso seja interposto Recurso de Apelação, considerando que não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição, de acordo com o art. 1.010, §3º, do CPC, escoado o prazo sem manifestação do recorrido, após certificação pela Escrivania, ou juntadas as contrarrazões, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça, com as homenagens deste juízo.

Certificado o trânsito em julgado, averbem-se em nome da parte sucumbente eventuais custas processuais, salvo se pelo pálio da gratuidade e arquivem-se os autos, com as baixas e cautelas de mister.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, data e hora da assinatura eletrônica.

LÍLIA MARIA DE SOUZA Juíza de Direito

