



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**  
 RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002047-57.2018.8.26.0564**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Perdas e Danos**  
 Requerente: ...  
 Requerido: **... e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anderson Fabrício da Cruz**

Vistos.

..., devidamente qualificado, ajuizou a presente “*ação de rescisão contratual c/c indenização e ressarcimento de danos*” em face de ... **LTDA.** e ... **LTDA.** alegando, em síntese, que, em 15.12.2016, firmou com as rés contratos para a prestação dos serviços de vigilante líder rondante 24 horas, controlador de acesso e auxiliar de limpeza nas dependências do condomínio.

Todavia, afirma que constatou diversos vícios na prestação de serviços como falta de funcionários em postos de trabalho, utilização indevida de celulares durante o horário de trabalho, dentre outras irregularidades que persistiram até que, em 15.12.2017, quando uma assembleia já havia decidido pela resolução do contrato, foram furtadas rodas e pneus de oito veículos parados no estacionamento do condomínio.

Assim, requereu a resolução do contrato com aplicação da cláusula penal, além de indenização por danos materiais.

Com a inicial vieram documentos (fls. 08/235).

O autor requereu a juntada de comprovante de depósito com o valor devido pelos serviços prestados pelas rés no mês de dezembro de 2018 (fls. 236/239)

O autor requereu a juntada de documentos legíveis (fls. 243/261).

**1002047-57.2018.8.26.0564 - lauda 1**

Emendas da inicial às fls. 264/265 e 278 para formular pedido de tutela de urgência para sustação dos protestos realizados pelas rés.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A audiência de conciliação restou infrutífera (fls. 277).

O pedido de tutela de urgência foi deferido (fls. 282/283).

As rés ofertaram contestação apresentando, preliminarmente, impugnação ao valor da causa. No mérito, alegaram, em síntese, que não houve falha na prestação dos serviços que envolviam obrigação de meio e não de resultado, assim como que o autor deixou de implementar as medidas de segurança e de melhoria dos trabalhos que lhe foram recomendadas. Na mesma oportunidade, as rés apresentaram reconvenção requerendo a aplicação das cláusulas penais do contrato referentes às cláusulas de fidelização de 36 meses e de rescisão imotivada, sem observação do prazo de aviso prévio de 30 dias (fls. 301/329). Juntaram documentos (fls. 330/418).

Réplica e contestação à reconvenção às fls. 421/425.

O autor requereu a retificação do valor da causa, nos termos da impugnação apresentada pelas rés (fls. 433/435), o que foi homologado (fl. 450).

Após as partes especificaram provas (fls. 452 e 453/455), o feito foi saneado com o deferimento somente da produção de prova oral (fls. 456/457).

O autor informou que no local dos furtos não havia câmeras de segurança (fls. 459).

Na audiência de instrução e julgamento realizada, em 28.05.2019, foram colhidos os depoimentos pessoais das partes e inquiridas duas testemunhas (fls. 474/479).

O autor requereu a juntada de mídias com filmagens dos furtos (fls. 480 e 492/494) sobre as quais se manifestaram os réus (fls. 485/489).

**1002047-57.2018.8.26.0564 - lauda 2**

Ofício recebido do 1º Distrito Policial (fls. 499)

Encerrada a instrução probatória (fl. 506), as partes apresentaram



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**  
 RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

alegações finais (fls. 512/515 e 516/536).

### **É O RELATÓRIO.**

### **FUNDAMENTO E DECIDO.**

A ação principal é improcedente e a reconvenção procedente.

Como é cediço, cabe ao autor comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Todavia, o autor não se desincumbiu desse ônus, pois não restou comprovado qualquer vício na prestação dos serviços das rés que ensejasse a resolução dos contratos por suas culpas exclusivas.

A leitura e interpretação dos contratos objeto da lide (fls. 73/80 e 81/87) demonstra nitidamente que a prestação de serviços acertada entre as partes (controle de acesso, limpeza e vigilância) envolvia uma obrigação de meio e não de resultado, não tendo o autor juntado aos autos qualquer prova em contrário.

Portanto, as rés não estavam obrigadas a efetivamente impedirem a ocorrência de algum sinistro nas dependências do condomínio.

Desta forma, a simples consumação de furtos por terceiros no local não constitui ilícito contratual, pois, não há provas que os crimes foram cometidos após evidente negligência dos funcionários contratados pelas rés.

Aliás, da leitura do contrato de prestação de serviços de vigilância de fls. 81/87, em especial de sua cláusula 2ª, verifica-se que os serviços contratados se resumiam a apenas: *“01 Posto de Vigilante Líder Rondante, de segunda à domingo, 24 horas por dia, com 01 (uma) hora de intervalo para refeição e descanso”* (fl. 81).

**1002047-57.2018.8.26.0564 - lauda 3**

No entanto, conforme relatado pela testemunha ..., que é morador do local, e pelo representante do autor, ..., o condomínio conta com oito torres com vinte e cinco pavimentos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

cada; cinco níveis de garagem; e, aproximadamente, 500m<sup>2</sup> com estimativa de 800 apartamentos (fls. 476 e 478).

Logo, dada a extensão territorial do condomínio, o grande número de unidades autônomas e, em consequência, de moradores, visitantes e prestadores de serviços, não seria razoável e também violaria a boa-fé objetiva exigir das rés uma obrigação de resultado, mormente, tendo em vista que a avença envolveu a contratação de somente um mísero posto de vigilante que, por óbvio, não seria capaz de vigiar integralmente toda a área comum do condomínio.

Ademais, segundo a vivência da testemunha ..., estima-se que uma pessoa seria capaz de patrulhar as áreas comuns do condomínio em aproximadamente três horas, o que nem de longe se revela como um tempo ideal para completar com eficiência uma patrulha por todo o perímetro vigiado.

Como se não bastasse, restou incontroverso que, um mês após a celebração dos contratos, ou seja, muito antes dos furtos, as rés produziram uma análise detalhada dos riscos da estrutura do condomínio, já prevendo falhas que aumentariam os riscos de segurança do local.

Porém, o autor nada fez para promover as melhorias indicadas pelas rés, o que certamente agravou o risco de segurança.

Destarte, a ocorrência dos supostos furtos não pode ser considerada um ilícito contratual.

Tampouco há prova dos demais ilícitos contratuais citados pelo autor na causa de pedir.

As imagens de fls. 103/109 não possuem data ou horário e não são georreferenciadas, assim, isoladamente, não se prestam a comprovar vícios na prestação dos

**1002047-57.2018.8.26.0564 - lauda 4**

serviços objeto da lide.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por sua vez, verifica-se da ata de reunião e do termo de ajuste de fls. 137 que, em 22 de agosto de 2017, as partes já tinham se ajustado acerca de tais fatos, inexistindo prova de manutenção das falhas após a referida data.

Assim sendo, não há prova da prática de ilícito contratual por parte das rés apto a ensejar a resolução dos contratos e a incidência da cláusula penal.

Por fim, passo ao julgamento da reconvenção.

Os contratos de prestação de serviços foram firmados por prazo determinado de 37 meses (cláusula 5ª fls. 76 e 83) com cláusula de fidelização (cláusula 3ª, §§ 7º e 8ª - fls. 74/75 e 82) e fim de vigência em 15.01.2020.

Não há qualquer ilegalidade na referida cláusula de fidelização que está vinculada a um benefício concedido ao autor como se verifica da cláusula 3ª, parágrafo sétimo, de ambos os contratos (fls. 74/75 e 82).

Contudo, o autor optou pela rescisão do contrato dentro do prazo de vigência, o que atrai a aplicação da cláusula penal.

Ambos os contratos preveem nas respectivas cláusulas 12ª (fls. 77 e 85), o pagamento do valor correspondente a uma nota fiscal da prestação de serviços a título de cláusula penal.

Além disso, o autor deverá restituir às rés o benefício previsto na cláusula de fidelização e arcar com o pagamento dos serviços prestados no período, sob pena de enriquecimento sem causa.

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação principal e **PROCEDENTE** a reconvenção, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para revogar a tutela de urgência de fls. 282/283



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1002047-57.2018.8.26.0564 - lauda 5**

e condenar o autor reconvinco a pagar às rés reconvintes o valor total de R\$ 752.249,14 (setecentos e cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e nove reais e quatorze centavos), devidamente atualizado desde os cálculos de fls. 395 e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.

Em razão da sucumbência na ação principal e na reconvenção, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação na reconvenção atualizado, o que é suficiente para a remuneração dos patronos pela atuação em ambas as frentes processuais.

Atentem as partes e desde já se considerem advertidas, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes, resultará na imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil. P.I.C.

São Bernardo do Campo, 26 de fevereiro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1002047-57.2018.8.26.0564 - lauda 6**