

SUGESTÕES PARA A RESCISÃO DE UM CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE ELEVADORES

Está insatisfeito com a atual empresa de manutenção de elevadores e pretende rescindir o contrato, mas não sabe como!? Então esse artigo é para você. Seguem algumas dicas que poderão te ajudar a alcançar o seu objetivo com maior segurança jurídica:

a) Solicite a realização de uma vistoria técnica em seus elevadores, por um engenheiro com inscrição no Conselho Regional de Engenharia (CREA) da sua região, para verificar o atual estado de conservação e segurança dos equipamentos, com parecer fundamentado em laudo técnico. Lembrando que não poderá haver intervenção técnica, mas apenas a realização de uma vistoria visual!

b) Caso sejam apontadas irregularidades no citado laudo, identifique no contrato as condições para proceder a rescisão por justa causa. Neste caso, em geral, não deverá ser aplicada multa por rescisão antecipada;

c) Caso não sejam apontadas irregularidades no citado laudo, mas ainda assim prefira optar pelo fim da relação comercial, identifique no contrato as condições para rescisão sem justa causa e eventual multa rescisória a ser aplicada.

Na hipótese de haver a aplicação de multa rescisória e esta se mostra abusiva, não se sinta pressionado a permanecer na relação comercial.

É possível que você acione o Poder Judiciário em busca do direito de redução ou, até mesmo, de anulação da penalidade a ser aplicada. Vide exemplos de casos já julgados pelos Tribunais do país:

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE ELEVADORES – RESCISÃO UNILATERAL – MULTA PREVISTA EM CONTRATO DE 50% DAS MENSALIDADES RESTANTES PARA O TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL – ABUSIVIDADE RECONHECIDA – MULTA REDUZIDA PARA 10% - APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. – Recurso provido. (TJ-SP - APL: 10126121720188260100 SP 1012612-17.2018.8.26.0100,

Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 04/10/2018, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/10/2018)

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA DE ELEVADORES – Ação de revisão de multa contratual – Resilição unilateral – Sentença de improcedência – Alegação de justo motivo para a rescisão contratual – Configuração – Empresa ré, ante a natureza preventiva de sua contraprestação, não agiu com a diligência para pronto restabelecimento do equipamento - Falha de prestação de serviços – Rescisão motivada – Multa contratual compensatória indevida – Sentença reformada – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1002326-44.2016.8.26.0554; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2017; Data de Registro: 13/12/2017)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE CRÉDITO. RESCISÃO CONTRATUAL. MULTA EXORBITANTE. CLÁUSULA PARCIALMENTE ABUSIVA.

VERIFICADA. ARTIGO 51 DO CDC. MINORAÇÃO NA COMINAÇÃO DA MULTA. 1. É correto a aplicação de multa por rescisão contratual quando não respeitado as disposições pactuadas em contrato, desde que em obediência ao princípio da boa fé. 2. **A multa no valor de 50% das parcelas vincendas é extremamente exorbitante e abusiva, uma vez que tende a prejudicar tão somente o consumidor, razão pela qual é passível de anulação nos termos do artigo 51 do CDC.** 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-AM - AC: 06342685020178040001 AM 0634268- 50.2017.8.04.0001, Relator: Airton Luís Corrêa Gentil, Data de Julgamento: 25/05/2020, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 25/05/2020)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - CDC - ESTABELECIMENTO HOSPITALAR - MANUTENÇÃO DE ELEVADORES - FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - MULTA INDEVIDA. Inaplicável o CDC na hipótese de o produto/serviço contratado constituir insumo para incremento ou realização da atividade comercial. No caso concreto, a despeito da vistoria técnica e do laudo apresentados pelo Autor terem sido produzidos unilateralmente, a Ré poderia comprovar a qualidade e eficiência dos serviços prestados, mas não o fez. Tendo em vista que a Ré não desconstituiu os fatos alegados pela parte Autora quanto às falhas na prestação do serviço de manutenção de elevadores e falta de atendimento às reclamações conforme a necessidade do hospital, de se confirmar a sentença que declarou a rescisão do contrato. **Restando demonstrado que o inadimplemento na execução do contrato motivou sua rescisão, afasta-se a incidência da multa estabelecida para o distrato imotivado.** Recursos principal e adesivo desprovidos. (TJ-MG - AC: 10000221984842001 MG, Relator: Manoel dos Reis Moraes, Data de Julgamento: 26/10/2022, Câmaras Cíveis / 20ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/10/2022).

Além disso, em algumas oportunidades, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já entendeu que a referida multa rescisória não se aplica após a primeira renovação automática do contrato, nos termos do que se extrai dos artigos 51, IV e §1º, III, do Código de Defesa do Consumidor. 1 Confira-se:

1 Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:
(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;
(...)

§ 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.

Portanto, não fique com receio de deixar uma relação contratual não mais desejada apenas por estar diante de uma multa rescisória abusiva.

Existem mecanismos jurídicos que podem auxiliá-lo a alcançar este objetivo.

Para maiores informações, consulte a assessoria jurídica da ABEEL.