



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000349332

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004534-05.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CONDOMINIO SP MARKET CENTER e SP MARKET ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA, é apelado METTA PROJETOS E INSTALAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto 7696

Apelação 1004534-05.2016.8.26.0100

Apelantes: CONDOMÍNIO SP MARKET CENTER e SP MARKET ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.

Apelada: METTA PROJETOS E INSTALAÇÕES LTDA.

Origem: São Paulo – 19ª Vara Cível Central

MMa. Juíza: Camila Rodrigues Borges de Azevedo

APELAÇÃO. Ação de cobrança com pedido reconvenicional. Autora pretende receber valores relacionados com alugueis de equipamentos às empresas requeridas entre agosto de 2013 e fevereiro de 2014.

Respeitável sentença de procedência da ação principal condenou as rés ao pagamento de R\$125.838,21 e de improcedência da reconvenção.

Apelação das rés.

Alugueis devidos até fevereiro de 2014 conforme definido pelo Juízo de origem nos embargos à execução movida pela interveniente Mac Part (p. 1.069 dos autos 1118678-60.2014.8.26.0100).

Montante devido à Metta entre agosto de 2013 e fevereiro de 2014 deve considerar os pagamentos feitos à Mac Part neste período. Metta e Mac Part que agiam em parceria comercial acarretando no pagamento dos alugueis ora a uma e ora a outra empresa. Metta que ao longo da relação contratual não se opôs que os alugueis fossem em parte recebidos pela Mac Part, inclusive no período em que se encerrou a interveniência daquela. Pretensão de receber os locatícios já desembolsados pelas locatárias que representa comportamento contraditório e viola o princípio da boa-fé objetiva que rege os contratos. Inteligência do artigo 422, do Código Civil. Perito apurou que a quantia devida é de R\$51.238,11 e multa de R\$5.123,81, considerando os valores pagos à Mac Part e à Metta pelos alugueis vencidos de agosto de 2013 a fevereiro de 2014. Prosseguimento da ação de cobrança por este valor apurado pelo perito.

Perito apurou também valores devidos com a manutenção dos equipamentos no montante de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

R\$38.597,50. Procedimentos de manutenção que foram realizados com a anuência do preposto das apelantes e foram considerados pelo perito. Quantia efetivamente devida.

Total devido que atinge R\$94.959,42 (noventa e quatro mil, novecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos), montante que corresponde à quantia efetivamente devida pelas apelantes.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por **METTA PROJETOS E INSTALAÇÕES LTDA.** contra **CONDOMÍNIO SP MARKET CENTER E SP MARKET ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS S/C LTDA.**

A autora ajuizou a ação pretendendo receber alugueis de equipamentos locados às requeridas pelo período de agosto de 2013 a fevereiro de 2014, multa contratual e gastos com manutenção dos equipamentos locados.

A empresa Mac Part que figura como interveniente no contrato de locação ajuizou ação de execução, com embargos à execução (autos do processo 1118678-60.2014.8.26.0100).

Sobreveio respeitável sentença de procedência que condenou as rés aos pagamentos dos alugueis, da multa contratual e dos gastos com manutenção no total de R\$125.838,21 (p. 1.500/1.505).

Inconformadas, as empresas requeridas interpuseram recurso de apelação sustentando que efetuaram os pagamentos conforme os boletos e e-mails enviados pela apelada e de acordo com as instruções da apelada e de sua parceira, ressaltando que os valores entregues a ambas as credoras (Metta e Mac Part) devem ser considerados. Entendem que deve ser reconhecido os comportamentos contraditórios da Metta e da Mac Part. Argumentam inexistir provas de solicitação, aprovação ou execução dos serviços de manutenção. Ressaltam que os alugueis são devidos somente até dezembro de 2013 (p. 1.522/1.546).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 1.558/1.565).

Oposição ao julgamento virtual pelas apelantes (p. 1569).

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo (p. 1.553/1.554 e 1.572/1.573).

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento da MMA. Juíza, o recurso comporta provimento parcial.

As partes firmaram contrato de locação de equipamentos em que a empresa Metta figurava como locadora; o Condomínio SP Market Center e da SP Market Administração e Serviços S/C LTDA eram locatários; e, a Mac Part interveniente (p. 29/39), com aditivos contratuais (p. 40/57).

Na referida avença, a Metta (locadora) transferia à Mac Part (interveniente) parte dos créditos oriundos da relação contratual com a menção expressa de que parte do pagamento deveria ser realizado em favor da locadora e outra parte em favor da interveniente (cláusula 2.1.2 – p. 30, especificamente).

Os recibos e comprovantes de pagamentos insertos nos documentos exibidos (páginas 234/281) revelam que parte dos pagamentos eram realizados em favor da Metta e outra parte em benefício da Mac Part.

A interveniência da Mac Part perdurou até julho de 2013, tendo em vista que o aditivo contratual de páginas 43/47 estipulou o prazo de duração da avença em sessenta (60) meses com início em agosto de 2008.

Assim, os valores aqui cobrados são devidos à Metta devendo ser considerados, no entanto, os pagamentos efetuados à Mac Part no período, observado que o termo final da cobrança é o mês de fevereiro de 2014, tendo em vista que foi o prazo final do contrato de locação estabelecido pelo Juízo de origem nos embargos à execução movida pela interveniente Mac Part (p. 1.069 dos autos do processo 1118678-60.2014.8.26.0100).

Portanto, a discussão nestes autos restringe-se aos alugueis devidos no período de agosto de 2013 a fevereiro de 2014 além dos gastos com manutenção dos equipamentos locados.

Como já dito, os recibos e comprovantes de pagamentos apresentados deixam claro que parte dos pagamentos eram realizados em favor da Metta e outra parte em benefício da Mac Part, o que revela que a Metta e Mac Part agiam em parceria comercial resultando em pagamento dos alugueis ora a uma e ora a outra empresa.

A Metta ao longo da relação contratual não se opôs que os alugueis fossem em parte recebidos pela Mac Part; e, a pretensão de receber os locatícios já desembolsados pelas locatárias em favor daquela empresa representa comportamento contraditório e viola o princípio da boa-fé objetiva que rege os contratos e está insculpido no artigo 422, do Código Civil, de seguinte redação:

“Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

O Juízo de origem acolheu o cálculo do perito para hipótese de ser adotado o entendimento de que deveriam ser considerados somente os valores pagos à empresa Metta e os alugueis vencidos de agosto de 2013 a fevereiro de 2014; todavia, tal entendimento não deve prevalecer, pois é preciso considerar todos os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pagamentos feitos pelas locatárias em favor tanto da locadora quanto da interveniente.

Portanto, deve prevalecer o cálculo do perito que considerou os valores pagos às empresas Mac Part e Metta e os alugueis vencidos de agosto de 2013 até fevereiro de 2014, o que resulta em débito de R\$51.238,11 e multa de R\$5.123,81 (p. 919, especificamente).

Além dos alugueis e da multa, o perito considerou também os gastos com manutenção de R\$38.597,50 e tal quantia também deve ser paga pelas locatárias, não convencendo a alegação de que inexistem provas de solicitação, aprovação ou execução dos serviços de manutenção, tendo em vista que os documentos de páginas 72/93 trazem os relatórios das manutenções realizadas e o documento de página 94 corrobora com a execução em razão de o preposto das apelantes afirmar em mensagem eletrônica: “(...) **Ok. Favor procurar os eletricitistas Gilberto ou Germano que irão acompanhar o serviço (...)**” (destaquei).

Neste contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO PARCIAL ao recurso para alterar o valor da condenação para R\$94.959,42 (noventa e quatro mil, novecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos), que correspondem à soma dos valores devidos a título de alugueis (R\$51.238,11), multa contratual (R\$5.123,81) e gastos com manutenção dos equipamentos (R\$38.597,50).**

Como houve provimento parcial do recurso da empresa requerida, não há espaço para majoração de honorários (Tema 1.059 do Colendo Superior Tribunal de Justiça).

DARIO GAYOSO

Relator