



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000356805

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041106-78.2017.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS ARAUCÁRIAS, é apelado PRIMELOC LOCAÇÕES DE EQUIPAMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 10 de abril de 2025

WALTER EXNER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação n.: 1041106-78.2017.8.26.0114.

Apelante(s): Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Residencial Parque das Araucárias.

Apelado(s): Primeloc Locações de Equipamentos e Participações Ltda.

Ação: Embargos à execução.

Comarca: Campinas - 10ª Vara Cível.

Juíza Prolatora: Fernanda Silva Gonçalves.

Voto nº 41.347

Apelação. Embargos à Execução. Falha na prestação de serviços por parte da embargada que não foi comprovada. Motivo, aliás, que sequer constou na notificação extrajudicial resilitória. Contrato que previa a locação, mas não a manutenção dos equipamentos de segurança, para o que a embargante celebrou instrumentos particulares específicos com outra empresa. Inteligência do art. 373, inc. I, do CPC. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de embargos à execução opostos por Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Residencial Parque das Araucárias à execução ajuizada por Primeloc Locações de Equipamentos e Participações Ltda, que a sentença de fls. 885/889, de relatório adotado, julgou improcedentes.

Inconformada, recorre a embargante alegando, em resumo, que restou comprovada a má-prestação de serviços por parte da apelada, uma vez que – por intermédio de empresa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

terceirizada – se atestou que os equipamentos de segurança apresentavam inúmeros problemas de funcionamento, além de, diante da instabilidade do sistema, ter sido uma casa furtada dentro do condomínio. Assim, a rescisão, ao contrário do alegado pela embargante, é motivada por suas falhas, as quais são inaceitáveis. Insiste que não houve falha uma vez, mas que os equipamentos não funcionavam. Assevera que a d. magistrada de primeiro grau apresentou conclusão ilógica, ao passo que na ação indenizatória n. 1049562-17.2017.8.26.0114 ajuizada pelo condômino que teve sua casa furtada julgou a ação procedente, reconhecendo-se a falha no sistema. Defende que uma única falha na prestação de serviços de segurança já gera responsabilidade civil. Pugna pela reforma.

O recurso foi respondido pela parte adversa e encaminhado, por força da prevenção (AI n. 2245077-24.2017.8.26.0000, voto n. 22.995), a esta C. Câmara.

É o relatório.

Para melhor e mais eficaz compreensão da causa, transcrevo o bem elaborado relatório da r. sentença (fls. 885/886):

“ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS ARAUCÁRIAS opôs embargos à execução em face de PRIMELOCAÇÕES DE EQUIPAMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, alegando em síntese, que está sendo cobrada de multa contratual por rescisão imotivada, em virtude do contrato de locação de

equipamentos de segurança nº 2644 (módulo 3) e (módulo 2), no valor de R\$ 92.042,48. Ocorre que a rescisão se deu por conta das falhas nos equipamentos fornecidos, valor excessivo do contrato e falhas na prestação de serviços, o que torna o título inexigível. Arguiu inépcia da petição inicial e ausência de interesse processual por falta de assinatura de testemunha no seu contrato e assinatura de testemunha desconhecida na via da embargada, perdendo o título a sua executividade. Impugnou o documento de fls. 17/22, vez que fora manipulado com a inserção de um "rabisco", seguido de RG desconhecido. Informou que durante a execução do contrato uma residência do condomínio foi assaltada, o que revela a falha na prestação dos serviços prestados pela embargada. Após a rescisão contratual, obteve orçamentos menores e com equipamentos de melhor qualidade e tecnologia a preços menores (R\$90.000,00) do que os cobrados pela autora ao longo de 12 meses (R\$ 110.460,56). A rescisão também foi motivada porque descobriu que a embargada sempre cobrou por 2.000 metros de cerca, enquanto que, na verdade, a metragem sempre foi de 1.827 metros, gerando uma diferença de R\$ 710,00 por mês de cobrança indevida. Requereu a procedência dos embargos, com a extinção da ação de execução.

Os embargos foram recebidos sem efeito suspensivo (fls. 307). Regularmente citada, a parte embargada apresentou impugnação às fls. 310/314.

Em relação às preliminares arguidas, disse que a embargante reconhece a validade dos contratos que assinou, até porque lhe encaminhou notificação de rescisão antecipada, bem

como proposta de acordo já juntada nos autos da ação de execução. Asseverou que a embargada nunca alegou insatisfação ou falha nos serviços prestados. Em relação às testemunhas do instrumento particular, mencionou entendimento do STJ segundo o qual "A lei não exige que a assinatura das testemunhas seja contemporânea à do devedor". Sustentou a validade da multa cobrada. Pugnou, ao final, pela improcedência dos embargos, bem como pela condenação da embargante na litigância de má-fé e por ato atentatório à dignidade da justiça.

Houve réplica às fls. 325/330. Audiência de instrução realizada às fls. 659. Alegações finais apresentadas às fls. 660/666 e 780/791 Sentença prolatada às fls. 809/812, contudo, anulada às fls. 827, aguardando-se o julgamento do processo nº 1048252-73.2017.8.26.0114, o que ocorreu, conforme fls. 860/884”.

Antes de adentrar ao mérito, cumpre observar que estes embargos (1041106-78.2017.8.26.0114) foram distribuídos por dependência à execução de título extrajudicial n. 1028807-69.2017.8.26.0114. Esta execução é embasada nos contratos - firmados direta e exclusivamente entre estas partes – de:

“Locação de Equipamentos de Segurança Eletrônica e Proteção Perimetral NP2644 (Módulo 3 – Cerca Pulsavita)” (fls. 2 e 17/25 daqueles autos) e;

de **“Locação de Equipamentos de Segurança Eletrônica Proteção Perimetral NP2644 (Módulo 2 – Circuito Fechado de Televisão CFTV)”** (fls. 26/34 da execução, com meus



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

grifos).

Contudo, não se desconhece a existência de execução de título extrajudicial – n. 1028801-62.2017.8.26.0114, ajuizada pela empresa SL Sistemas Integrados e Representação Ltda contra a associação embargante, que naquela ocasião também opôs os embargos n. 1048252-73.2017.8.26.0114, cuja apelação foi julgada pela C. 11ª Câmara de Direito Privado, em acórdão de lavra do Exmo. Des. Marino Neto (fls. 556/560 daqueles embargos), mas, posteriormente anulada, aguardando-se julgamento em sessão presencial.

Ademais, naquela execução, como se vislumbra a fls. 2 da sua petição inicial, os contratos que a embasaram - firmados unicamente entre SL e a associação - foram:

“de Fornecimento de Sistemas Integrados NP 2644”;

“de Manutenção Técnica de Equipamentos de Segurança Eletrônica NP 2644 (Módulo – Cerca Pulsativa) e;

“de “Manutenção de Equipamentos de Segurança Eletrônica Proteção NP 2644 (Módulo – Circuito Fechado de Televisão (CFTV))” (fls. 2, 17/20, 21/27 e 28/35 daquela execução, g.n.).

Portanto, de proêmio, para o julgamento desta apelação, entendo pela manutenção da competência desta C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Câmara, em respeito ao disposto no art. 5º, III.6 da Resolução nº 623/2013¹, deste Tribunal de Justiça, uma vez que se trata de execução de título extrajudicial embasada em locação de bem móvel, situação que não se assemelha àquela da execução de título extrajudicial n. 1028801-62.2017.8.26.0114, em trâmite na C. 11ª Câmara de Direito Privado.

Ademais, é oportuno citar o teor do Enunciado n. 2 da Seção de Direito Privado desta C. Corte de Justiça, com meus grifos:

*“Em execução (e respectivos embargos) fundada em título executivo extrajudicial, descabe perquirir o negócio jurídico subjacente, e **a competência é da Segunda Subseção de Direito Privado, à exceção das hipóteses em que a Resolução 623/2013 previu expressa competência de outras Subseções para execução** (art. 5º, I.22, I.23, I.24, III.3, III.5, **III.6**, III.8, III.9, III.10, III.11, III.12) e do inciso III.1 em relação ao qual se deve entender incluídas as 'execuções'”.*

Sem prejuízo, além dos processos judiciais acima mencionados, houve o ajuizamento da ação n. 1049562-17.2017.8.26.0114 pelos condôminos que tiveram sua casa furtada, em desfavor da embargada e de SL Sistemas Integrados e Representação Ltda, cujo v. acórdão de relatoria do Exmo. Des. Andrade Neto, julgado pela C. 32ª Câmara de Direito Privado - após

¹ “Ações e execuções relativas a locação de bem móvel ou imóvel”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

declínio de competência pela C. 11ª Câmara de Direito Privado - está acostado a fls. 870/884, destacando-se que a própria apelante entendeu pela necessidade da utilização do conteúdo daquele processo como prova emprestada (fls. 349).

Superado esse ponto, o cerne recursal diz respeito tão somente às falhas nas prestações dos serviços por parte da embargada, o que serviria de motivo para justificar a rescisão contratual que se deu por iniciativa da embargante.

Com efeito, pelo que se extrai dos contratos que embasam a execução de título extrajudicial, à qual foram distribuídos por dependência estes embargos, os instrumentos particulares abrangeram somente a “locação de equipamentos”.

Em virtude disso, a instalação e a manutenção “preventiva e corretiva” ficaram a cargo da empresa SL Sistemas Integrados e Representação LTDA (fls. 17 e 26 dos principais), que, por sua vez, firmou contratos específicos de manutenção de tais equipamentos com a embargante, cujos instrumentos particulares próprios servem de base a outra execução de título extrajudicial supracitada.

Desse modo, ainda que se tente imputar responsabilidade por eventual falha na prestação de serviços por parte da embargada, nota-se que toda a argumentação veiculada em sede recursal gira em torno de falhas na manutenção do equipamento, o que contratualmente não era incumbência da recorrida, repita-se: que figurou somente como locadora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Além disso, como bem apontado em contestação (fls. 311), merece destaque o teor da notificação extrajudicial resilitória enviada pela apelante (fls. 35/36 da execução) segundo o qual não há qualquer imputação de falha na prestação de serviços, mas se dirige somente no sentido de que a rescisão *“decorreu da excessiva onerosidade constatada nas contratações”*.

No ensejo, é forçoso observar que a matéria foi analisada na r. sentença, cujos fundamentos sequer foram combatidos em recurso.

Por conseguinte, tal cenário sinaliza a prática de conduta contraditória por parte da recorrente se comparada a atitude praticada administrativamente com a adotada na via judicial.

Outrossim, em depoimento prestado em Juízo, a testemunha arrolada pela embargante - Sandro Mendonça de Faria, diretor de segurança do condomínio à época da rescisão - inicia sua oitiva respondendo que *“tinha um contrato de serviço com a SL”* e tiveram alguns eventos de invasão de segurança, sendo concluído pela própria SL que havia algumas falhas de estrutura física preexistentes do condomínio (gravação da oitiva até 01min04secs, cujo *link* está na certidão de fls. 933).

Ou seja, não há qualquer menção à empresa locadora recorrida.

Não fosse o bastante, não há nada nos autos, sequer mínima referência, que faça crer que ambas as pessoas

jurídicas pertencessem ao mesmo grupo econômico/societário ou tivessem sob o mesmo controle, restando a declaração da testemunha Adriano Sukadolnick Leandro (01min08secs até 02min20secs) - bem se diga, ainda que isso não seja afirmado peremptoriamente - isolada dos demais elementos probatórios coligidos aos autos.

A corroborar tal conclusão, é importante reparar que nos contratos de locação de equipamentos ambas as empresas declinam endereços distintos, inclusive mantidos em cidades diferentes (São Paulo e Campinas).

Portanto, a discussão proposta pela Associação dos Proprietários e de Moradores é irrelevante, uma vez que não envolve a responsabilidade convencionada com a empresa Prime Loc, mera locadora.

Em adendo, observa-se que o entendimento ora exarado vai ao encontro da conclusão alcançada na supramencionada ação indenizatória (fls. 925/926):

“Em relação à apelante Primeloc, desnecessária maior incursão sobre o assunto, sendo de todo inviável imputar-lhe qualquer espécie de responsabilidade por falha na prestação dos serviços, uma vez que a relação contratual estabelecida com a associação de moradores tinha como única finalidade a locação dos equipamentos que compunham o sistema de câmeras e cercas eletrificadas instalados no condomínio. Outrossim, sem qualquer significância

alegação genérica de responsabilidade da locadora por suposta má qualidade dos equipamentos, ainda mais considerando que já se encontravam em funcionamento um ano antes do furto sem que qualquer problema dessa natureza tenha sido relatado”.

Por conseguinte, também pouco importa se houve alteração do entendimento exarado pela mesma d. magistrada de primeiro grau entre as sentenças prolatadas naquela e nesta ação, já que lá seu pronunciamento foi substituído por decisão colegiada, conforme aqui a digníssima julgadora expressamente consigna a fls. 887.

Logo, é forçoso alertar que as teses recursais relativas, lançadas a fls. 901/902, tangenciam a má-fé, para o que fica a parte devidamente advertida que, em caso de reiteração, haverá aplicação em seu desfavor da correspondente sanção processual.

Em assim sendo, é inafastável a conclusão no sentido de que, de fato, não há nada nos autos que dê supedâneo às alegações da embargante, sobretudo após as apresentações das razões recursais, onde se reprisa em boa parte aquelas já rechaçadas em primeiro grau, sem nada em concreto que desabone a conduta da locadora a fim de afastar a execução da cláusula penal.

Em arremate, para que não haja dúvidas, frise-se que, com relação à empresa SL, como acima exposto, a sua eventual responsabilidade já é objeto em outra ação/execução própria (na qual se abarca outros contratos, cujos escopos diferem daqueles das avenças aqui em análise) sobre o que essa C. Câmara não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

detém competência, de acordo com as disposições administrativas retromencionadas deste Eg. Tribunal.

Destarte, é de rigor a manutenção da r. sentença recorrida, majorados os honorários sucumbenciais para 15%, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

No mais, *“ainda que não examinados individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, se o acórdão recorrido decide integralmente a controvérsia, apresentando fundamentação adequada, não há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015. Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, “Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução”* (REsp 1.814.271/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 1º/7/2019) (...)” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 825.655/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 25/4/2023.)

Logo, sublinha-se a desnecessidade de menção expressa de toda a matéria alegada em sede recursal, uma vez que fora tratada implicitamente por incompatibilidade com os fundamentos expostos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento**
ao recurso.

WALTER EXNER
Relator