



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395043

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1024409-77.2024.8.26.0100, da Comarca de Limeira, em que é apelante EIXXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado ATIVA LOCAÇÃO 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 Exmo. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 43941.

Apelação nº 1024409-77.2024.8.26.0100.

Comarca: São Paulo.

Apelante: Eixxo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelada: Ativa Locação Ltda.

Juiz prolator da sentença: Rilton José Domingues.

LOCAÇÃO. BENS MÓVEIS. Contrato de locação de banheiros portáteis (banheiros químicos) para utilização em canteiro de obras da autora, que desempenha atividades de incorporação e construção. Bens alugados que constituem insumo. Inaplicabilidade das normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso. Autora que teve seu nome incluído em cadastro de proteção ao crédito em razão do inadimplemento de fatura emitida pela ré. Cobrança efetuada com respaldo em cláusulas contratuais. Expressa previsão de que o contrato seria renovado automaticamente caso não denunciado com antecedência de 10 dias ao término da vigência pactuada. Solicitação de retirada dos equipamentos pela ré que foi feita pela autora apenas quando já operada a renovação automática do contrato. Ausência de respaldo probatório quanto à alegação de que a rescisão decorreu de inadimplemento da obrigação de realizar manutenções nos banheiros pela ré. Ausência de três manutenções que ensejou a aplicação de desconto em favor da autora com relação ao valor devido pelo período de vigência inicialmente estabelecido. Autora que não impugnou especificamente a cláusula que previu a cobrança de mensalidade integral, mesmo no caso de os bens serem restituídos antes do término do prazo de prorrogação. Improcedência dos pedidos de exclusão da negativação e de indenização por danos morais que era de rigor. Recurso desprovido.

Trata-se de pedido de obrigação de fazer cumulado com indenização por danos morais, julgados improcedentes pela respeitável sentença de fls. 201/204, cujo relatório se adota, sob o fundamento de que são devidos os valores cobrados pela ré, pois é válida a cláusula de renovação automática e a autora não notificou a ré sobre



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sua intenção de rescindir o contrato, em virtude do que a autora foi condenada a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformada, apela **a autora**, sustentando que a relação entre as partes é de consumo, pois a locação de banheiros químicos não integra sua cadeia produtiva e não se relaciona com o incremento de sua atividade principal; que a concessão da tutela de urgência requerida reforça a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso e a sua hipossuficiência técnica perante a ré; que durante a vigência do contrato a ré não realizou a manutenção dos banheiros químicos nas condições pactuadas, o que foi devidamente comprovado; que o inadimplemento foi reconhecido pela ré, que admitiu a necessidade de um abatimento proporcional; que o Magistrado *a quo* entendeu que ela deveria ter comunicado à ré sobre sua intenção de não renovar o contrato, mas deixou de observar a falta de boa-fé da ré; que manifestou seu descontentamento diversas vezes e o inadimplemento da ré gera para ela o direito à rescisão sem qualquer ônus; que a ré efetuou cobrança irregular do total da parcelas e procedeu à inclusão de seus dados em cadastro de proteção ao crédito; que a comunicação sobre a não renovação ocorreu apenas 3 dias após ao vencimento da cláusula, mas a ré somente respondeu após o prazo de renovação; que não pode ser prestigiado o rigor formal da cláusula de renovação automática em detrimento de princípios que norteiam as relações contratuais; que a negativação promovida pela ré foi indevida e desproporcional, o que gerou para ela danos morais que devem ser indenizados; e, que deve ser atribuído efeito suspensivo ao recurso (fls. 212/228).

Houve resposta (fls. 234/251).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inicialmente distribuído à 30ª Câmara de Direito Privado, o recurso foi redistribuído a esta Colenda Câmara em atenção à decisão de fls. 258/260.

É o essencial a ser relatado.

Está prejudicada a análise do pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso ante o seu julgamento neste momento.

O apelo não é de ser provido.

Narra a petição inicial que as partes firmaram contrato de locação e manutenção de dois banheiros químicos, no período de 26/10/2023 a 24/11/2023, pelo valor de R\$1.700,00, no entanto, a manutenção não foi realizada a contento pela ré, o que ensejou a rescisão do contrato pela autora em 27/11/2023 e a ré se utilizou de cláusula de renovação automática e renovou o contrato por mais um mês, cobrando mais uma mensalidade, de forma abusiva. Alega que a ré poderia ter abatido a falha do serviço com os três dias que os banheiros permaneceram em sua posse além do contrato, mas preferiu valer-se de cláusula abusiva e receber por serviço não prestado, inclusive porque os banheiros foram retirados em 07/12/2023, sendo que não recebeu qualquer resposta formal sobre a indagação da cobrança, mas sim notificação da Serasa, informando sobre a inscrição de débito em seu nome. Argumenta que a relação entre as partes é de consumo e que a conduta da ré gerou para a autora danos morais. Pede, assim, a exclusão do apontamento de débito feito em seu nome e a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00.

Os pedidos foram julgados improcedentes e, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença recorrida não



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comporta reparos.

A despeito dos argumentos deduzidos pela autora, não se reconhece a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor no caso em exame.

O contrato de locação de toaletes portáteis firmado pelas partes tinha por objeto bens que foram utilizados pela autora no desenvolvimento de sua atividade empresarial e que, portanto, constituíam insumos.

A própria afirmou que: *como incorporadora e construtora, realiza obras para posterior venda, sendo seu foco a execução e entrega de imóveis. Os banheiros químicos, neste contexto, são um recurso necessário para atender aos requisitos legais de higiene e segurança do trabalho, viabilizando um ambiente de trabalho adequado para os funcionários no local de construção* (fls. 215).

Não obstante esse parágrafo tenha sido redigido para corroborar a tese de que os banheiros não seriam insumo no desenvolvimento de sua atividade, seu conteúdo deixa claro que o eram.

Com efeito, ainda que os banheiros químicos não se relacionassem diretamente às atividades de incorporação e construção, a sua utilização no canteiro de obras é necessária para dar condições adequadas de trabalho às pessoas que trabalhavam na obra, conforme exigência de normas regulamentadoras de higiene e segurança do trabalho, o que por si só evidencia que a locação foi feita para viabilizar a execução e conclusão de obra, que se insere dentro das atividades principais desenvolvidas pela autora. É evidente, pois, que a autora não era consumidora final da locação dos banheiros químicos, que era



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indispensável para o desenvolvimento de sua atividade econômica.

Segundo entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, *Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza, como destinatário final, produto ou serviço oriundo de um fornecedor. Por sua vez, destinatário final, segundo a teoria subjetiva ou finalista, adotada pela Segunda Seção desta Corte Superior, é aquele que ultima a atividade econômica, ou seja, que retira de circulação do mercado o bem ou o serviço para consumi-lo, suprimindo uma necessidade ou satisfação própria, não havendo, portanto, a reutilização ou o reingresso dele no processo produtivo. Logo, a relação de consumo (consumidor final) não pode ser confundida com relação de insumo (consumidor intermediário). Inaplicabilidade das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor. (REsp 1.321.614/SP, Rel. p/ Acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 16/12/2014) (realces não originais).*

Frise-se que a incidência das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor apenas se justifica na hipótese de disparidade entre as partes envolvidas, quando se vislumbra vulnerabilidade técnica, financeira e jurídica, o que não se verifica na hipótese em comento.

A autora é sociedade empresária que desenvolve atividade no ramo de incorporação e construção, e que, por isso, dispunha de condições suficientes para analisar e compreender as cláusulas do contrato de locação e optar por não contratar com a ré.

Assim, como os banheiros portáteis alugados pela autora constituíam insumo para o desenvolvimento de sua atividade e não se identifica qualquer vulnerabilidade dela perante a ré, não há como



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se entender que a relação jurídica existente entre as partes se submeta às regras do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

*RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Ação de rescisão contratual c/c cobrança de aluguéis. Locação de bens móveis. Sentença decretando a parcial procedência da ação. (ii) Insurgência da locatária-ré. Irresignação impróspera. (iii) **Relação jurídica travada entre as partes que é de insumo, e não de consumo. Inexistência de disparidade técnico-jurídico-econômica entre as partes a autorizar a invocação da Teoria Finalista Mitigada.** (...). (TJSP; Apelação Cível 1031293-62.2023.8.26.0002; Rel. Issa Ahmed; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 24/03/2025) (realces não originais)*

*APELAÇÃO. BEM MÓVEL. LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS. AÇÃO MONITÓRIA. (...) **Contrato escrito de locação de equipamentos. Relação de insumo, não de consumo. Inaplicabilidade do CDC.** Invocação da exceção de contrato não cumprido despida de qualquer amparo probatório. Questionamentos genéricos em torno da prova documental, não aceitáveis nas circunstâncias, presente a comprovada remessa e recebimento dos equipamentos locados. Autenticidade de assinatura não questionada em tempo oportuno. Adimplemento contratual não demonstrado pela ré. Inteligência do art. 373, II do CPC. Inocorrência de excesso de cobrança a ser escoimado. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1045010-80.2019.8.26.0100; Rel. Airton Pinheiro de Castro; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 09/04/2021) (realces não originais)*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Anote-se, ainda, que na concessão e manutenção da tutela de urgência em favor da autora nos agravos de instrumento nº 2076327-15.2024.8.26.0000 e nº 2133899-26.2024.8.26.0000 em momento algum se considerou que existia relação de consumo entre as partes ou mesmo que a autora seria hipossuficiente perante a ré. O deferimento da tutela de urgência se justificou porque a ré teria reconhecido que algumas manutenções dos banheiros não foram realizadas e que haveria um desconto em favor da autora, e, em especial, porque a autora depositou nos autos o valor integral do débito anotado em seu nome em rol de inadimplentes.

No mérito, não prosperam os argumentos deduzidos pela autora.

As partes firmaram contrato de locação de dois banheiros portáteis standard pelo período de 26/10/2023 a 24/11/2023, pelo valor de R\$1.700,00, em que ficou estabelecido que a ré realizaria 4 manutenções nos banheiros e que caberia a ela realizar a remessa e a retirada dos bens (fls. 50).

O contrato realmente previu, na cláusula 4 das condições gerais, que: *4. O presente contrato poderá ser encerrado com antecedência mínima de 10 (dez) dias do seu fim. Contudo, a prorrogação fica condicionada à aceitação da LOCADORA. 4.1. Na hipótese da não devolução dos equipamentos ao fim do contrato, poderá a LOCADORA considerar o mesmo automaticamente prorrogado por igual(is) período(s) sucessivamente, bem como a integralidade de suas cláusulas, ou exigir a imediata devolução dos mesmos, independentemente de quaisquer notificações e interpelações judiciais ou extrajudiciais* (fls. 51).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ficou incontroverso que a autora solicitou a retirada dos equipamentos em 27/11/2023 (fls. 104), quando, portanto, já havia ocorrido o término de vigência inicialmente pactuado.

Diante disso, a ré cobrou da autora mais uma mensalidade integral, alegando que o contrato não previa cálculo *pro rata die* (fls. 61 e 72) e, diante do não pagamento da fatura emitida, promoveu a negativação do débito.

A cobrança efetuada pela ré e cujo inadimplemento ensejou a negativação dos dados da autora é respaldada pela cláusula 9 do contrato celebrado entre as partes, que dispõe: A devolução dos equipamentos antes do fim do contrato não ensejará ao LOCATÁRIO o reembolso ou isenção do aluguel vincendo pelo período que este deixar de usá-los. Caso o contrato seja automaticamente prorrogado, conforme prevê a cláusula 4.1, o LOCATÁRIO arcará com o valor integral do aluguel até que se expire o período prorrogado (fls. 52) (grifos não originais).

A autora argumenta que a rescisão do contrato decorreu de culpa da ré, que deixou de cumprir com a obrigação de fornecer manutenção aos banheiros alugados e que, por isso, a hipótese é de resolução contratual em que não poderia haver ônus para ela.

A tese, contudo, é desprovida de respaldo probatório.

As conversas de WhatsApp e correspondências eletrônicas que instruíram a petição inicial são todas posteriores ao término da vigência prevista no contrato e destas não se extrai que a autora, em algum momento, manifestou descontentamento com a prestação do serviço pela ré e que a não realização de 3 das 4



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manutenções dos banheiros foi o motivo que ensejou o término da locação.

Não é crível que, se a autora realmente estivesse descontente com a prestação do serviço e, em especial, que, como afirma, a ausência de manutenção/limpeza tivesse impedido a utilização dos banheiros portáteis, ela não teria feito qualquer reclamação, exigido o cumprimento da obrigação atinente à manutenção ou mesmo comunicado à ré sobre seu interesse de não continuar com a locação em momento anterior ao término da vigência pactuada. Afinal, se os banheiros efetivamente não tivessem condições de uso, a locação não lhe teria qualquer utilidade e ela certamente teria buscado encerrar o contrato de imediato, deixando claro à ré o motivo.

Nos documentos juntados com a inicial, no entanto, se constata apenas que houve tratativas acerca da aplicação de um desconto pela não realização das manutenções, o que evidentemente não se confunde com a externalização da intenção de resolver o contrato por inadimplemento de tal obrigação.

Nesse contexto, embora a ré tenha reconhecido que não realizou 3 das 4 manutenções previstas no contrato, não há como se entender que o descumprimento dessas obrigações foi o motivo da rescisão da locação e que, em decorrência dele teria aplicação à hipótese a exceção de contrato não cumprido.

A autora sustenta que a ré agiu de forma contrária à boa-fé objetiva, no entanto, à toda evidência, ela recebeu desconto de R\$170,00 (resultante do abatimento proporcional de três dias de locação, já que não realizadas 3 manutenções) porque três manutenções não foram feitas, em momento algum sinalizou à ré que seu interesse em



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

resolver a locação seria decorrência de inadimplemento ou má prestação do serviço, e, repisa-se, somente solicitou a devolução dos bens locados depois de já decorrido o prazo de vigência inicial estabelecido no contrato.

Não bastasse isso, conquanto no agravo de instrumento se tenha entendido que a ré reconheceu que três manutenções não foram feitas e mesmo assim cobrou a integralidade da parcela de R\$1.700,00, tal conclusão decorreu de exame em cognição não exauriente do processo.

Melhor analisando as alegações das partes e os documentos apresentados verifica-se que a fatura inadimplida e que ensejou a negativação do nome da autora não foi a referente ao período inicial da locação (de 26/10/2023 a 24/11/2023) e que foi objeto de negociação entre as partes para a aplicação de desconto pela não realização das manutenções, mas sim a que foi emitida em 26/12/2023, referente ao período de locação a partir do dia 25/11/2023, em que foi cobrado o valor integral conforme previsto nas cláusulas 4 e 9 do contrato acima transcritas.

A autora alega que a comunicação sobre sua intenção de rescindir o contrato ocorreu apenas 3 dias após o prazo estabelecido no contrato e que, portanto, a ré não teria tido qualquer prejuízo, pois ainda havia antecedência de 7 dias, mas isso não é verídico.

Como visto, para que não ocorresse a renovação automática do contrato a comunicação sobre a intenção de rescisão deveria ser feita com antecedência de 10 dias do prazo de vigência, ou seja, até o dia 14/11/2023, entretanto, a solicitação de retirada dos bens alugados foi feita apenas em 27/11/2023, quando o contrato já se



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

encontrava renovado.

Ademais, embora na petição inicial a autora tenha afirmado que não se recusava a pagar pelos serviços efetivamente prestados ou pelos três dias excedentes, e que apenas discordava da emissão de boleto emitido sem indicação do serviço a que se referia (fls. 05), em momento algum ela impugnou especificamente a cláusula 9 do contrato, que ampara a cobrança feita pela ré e cujo inadimplemento ensejou o apontamento de débito em seu nome em cadastro de proteção ao crédito.

Na falta de pedido expresso de revisão das cláusulas contratuais e não sendo a relação entre as partes de consumo, era mesmo de se concluir pela validade da que estabeleceu a renovação automática em caso de a locação não ser denunciada no prazo de 10 dias antes do término da vigência pactuada e da cobrança do aluguel total, ainda que os banheiros tenham sido devolvidos antes do encerramento de mais um mês de locação.

A conclusão externada na sentença prestigia os princípios da força obrigatória dos contratos e da função social do contrato e não viola a boa-fé obtiva, o que, em contrapartida, ocorreria se fosse acolhida a pretensão formulada pela autora.

De fato, como bem pontuado pelo Magistrado *a quo*, *Infere-se que referida clausula não protege somente a empresa locadora, mas também a empresa locatária, pois permite que ambas planejem a atividade empresarial de acordo com a projeção de demanda e capacidade, vez que, se a empresa locadora, no caso a ré, verificasse que lhe era interessante manter a locação, poderia fazê-lo, simplesmente mantendo-se inerte após o prazo estipulado entre as partes, momento em*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que a locação do equipamento é automaticamente renovada, podendo assim a requerida dar continuidade às suas atividades. Por outro lado, caso não mais necessitasse do equipamento locado, bastaria a autora avisar com antecedência de dez dias.

Não se denota nenhuma abusividade nesta exigência, posto que a ré também necessita programar-se, sabendo se o equipamento estaria disponível para oferece-lo (sic) a outro cliente, ou se poderia contar com a seguridade da renovação do contrato com o mesmo locador (fls. 203).

Destarte, sendo válidas as disposições contratuais, não há que se falar em cobrança indevida na hipótese, diante do que a improcedência dos pedidos formulados na petição inicial era mesmo de rigor.

Por conseguinte, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários fixados na sentença para 12% do valor da causa, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau de recurso e os critérios previstos no § 2º do mesmo artigo 85.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator