



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405552

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011822-08.2024.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON L IMPRESSIONISTE, é apelado FRS COMÉRCIO DE PRODUTOS ESPORTIVOS E RECREAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5516

Apelação nº 1011822-08.2024.8.26.0008

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé)

Apelante: Condomínio Edifício Maison L'Impressioniste (réu)

Apelada: FRS Comércio de Produtos Esportivos e Recreações Ltda. (autora)

Juiz(a) prolator(a): Fábio Rogério Bojo Pellegrino

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS. RELAÇÃO NEGOCIAL E INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSAS. DEFESA GENÉRICA, SEM PROVA DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO DEVIDA.

1. Ação julgada procedente em primeira instância.
2. Recurso do condomínio réu desacolhido.
3. Inconformismo do réu baseado em argumentações superficiais, incapazes de desconstituir a existência da relação negocial com a empresa autora. A circunstância de o contrato estar apócrifo não afasta o fato de que o condomínio estava na posse dos equipamentos locados no período das reclamadas cobranças. Ausente prova de pagamento da contraprestação devida, restando incontroversa a inadimplência. Procedência da pretensão autoral bem reconhecida.
4. Recurso desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 373/376, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** a ação de cobrança (débitos derivadas de locação de equipamentos de ginástica), estando a parte dispositiva de referida decisão redigida nos seguintes termos:

“Isto posto, cf. art. 487, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTE a ação para CONDENAR a parte ré a pagar à parte autora as mensalidades em atraso, no valor de R\$ 1.239,00 cada, vencidas a partir de 04/05/2020, até a data da retirada dos equipamentos, 09/05/2024, atualizadas monetariamente pelo IGP-M, com juros de mora de 1% (um por cento) ao

mês e multa no valor de 2%, nos termos da cláusula 11 do contrato, fl. 26.

CONDENO a parte RÉ a PAGAR ao(s) advogado(s) da parte AUTORA honorários no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, atualizados pelo IPCA, com juros de mora nos termos do Código Civil 406, §1º, a contar da data do trânsito em julgado (CPC 85, §16).”

Recorre o réu sustentando, em síntese, que o contrato de locação de equipamentos de ginástica apresentado pela apelada não contém a assinatura do condomínio apelante, o que configura a ausência de elemento essencial para a validade do negócio jurídico; que a falta de apresentação de contrato assinado configura falha grave na instrução da petição inicial; que a que a apelada não cumpriu os termos dispostos no contrato apócrifo no que tange ao envio de notas fiscais para pagamento, limitando-se a emitir “notas de débito”, o que é inadequado em uma relação entre pessoas jurídicas. *Pede* a reforma da r. decisão recorrida (fls. 379/395).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 395/397).

Contrarrazões (fls. 401/409).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque

condutora de adequada solução à lide.

2. Dos fatos/síntese da demanda:

2.1. A autora afirma que em 09/05/2014 firmou com o réu *contrato de locação de equipamentos* relativo a “2 esteiras movement LX 160 Gll; 01 bicicleta Ergométrica Movement V3; 01 Elíptico Movement E3 e 01 Multi Estação W4” (fls. 23/27); que com o advento da pandemia da *Covid-19*, a partir de maio de 2020 deixou de entregar as notas de débito e faturas na forma presencial, mas manteve suas obrigações contratuais, fornecendo todos os serviços devidos ao locatário; contudo, o condomínio quedou-se inadimplente no pagamento das mensalidades correspondentes, situação que perdurou até maio de 2024, gerando o débito descrito na planilha de fl. 300, o que deu ensejo à interposição da presente ação de cobrança.

2.2. A ação foi *julgada procedente*, com o que não se conforma o réu: ***sem razão, no entanto.***

3. Em que pese a discordância do condomínio réu com a condenação imposta, o fato é que *não nega* ter permanecido na posse dos equipamentos locados por todo o período indicado na planilha de fl. 300, ou seja, *de maio de 2020 a maio de 2024*, nem que tenha deixado de promover o pagamento da devida contraprestação.

Se não foram apostas assinaturas no instrumento contratual, tal lapso data de maio de 2014, quando os equipamentos

foram entregues, sem que tenha antes o contratante reclamado de qualquer nulidade no negócio jurídico, o que representa plena concordância com seus termos e anuência com a pactuação.

Eventual falta de emissão de faturas não o desonera da obrigação contratada, em especial porque confessa que a autora emitia “notas de débito”, de forma que tinha ciência tanto da prestação do serviço – porque manteve a utilização dos equipamentos e não contesta a manutenção neles realizada pela contratada –, quanto do valor a ela correspondente.

4. Como bem pontuado na r. sentença:

“No mérito, o instrumento de fls. 23/27 e o aditamento de fls. 28/29, que não dispõem de assinaturas do contratante, não devem ser analisados isoladamente, e sim em conjunto com os demais documentos apresentados: notificação encaminhada ao devedor, fls. 30/35, termo de distrato de fl. 39, e documentos que demonstram a manutenção dos equipamentos, fls. 90/299 que, juntos, confirmam a contratação entre as partes.

O condomínio-requerido não negou a permanência dos equipamentos locados em suas dependências, no período entre 09/05/2024 até 09/05/2024.

Conforme cláusula 11 do contrato, fl. 26, comprometeu-se o condomínio requerido ao pagamento dos locativos.

A falta de emissão de faturas não justifica o inadimplemento, pois para sanar a omissão caberia ao contratante notificar a contratada ou consignar

o valor devido em Juízo, mas limitou-se a usufruir dos serviços sem oferecer a contraprestação.

Neste contexto, não se pode acolher os termos da defesa, que admite a locação e os serviços prestados, imputando a responsabilidade dos pagamentos à terceira administradora, sendo de rigor a condenação do requerido ao pagamento dos locativos, nos termos da planilha de fl. 300.” (fls. 375/376)

5. ***Em síntese***, pela pertinência e adequação ao fato tratado nos autos, seria caso até de a confirmação da r. sentença, nos termos do art. 252, do *Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo*.¹

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, atualizado até o efetivo pagamento, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento. (Redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017)