



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000295174

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1094716-71.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTÔNIO SOARES CRUZ (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO ELYSÉE PLAZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1094716-71.2015.8.26.0100

Apelante: Antônio Soares Cruz (Justiça Gratuita)

Apelado: Condomínio Elysée Plaza

Comarca: São Paulo – 38ª Vara Cível

Juiz prolator: Danilo Mansano Barioni

ARRENDAMENTO DE IMÓVEL COMERCIAL – RESCISÃO CONTRATUAL, DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E COBRANÇA DOS ALUGUÉIS – - IMPUGNAÇÃO AO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE PROCESSUAL – CASSAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – NÃO DEMONSTRAÇÃO DA CAPACIDADE FINANCEIRA PELO IMPUGNANTE -DESOCUPAÇÃO NO CURSO DA LIDE – INADIMPLÊNCIA CONFESSA – PARTE RÉ QUE DEVE SER RESPONSABILIZADA PELO PAGAMENTO DOS LOCATIVOS INADIMPLIDOS – PONTO COMERCIAL - FUNDO DE COMÉRCIO - RETOMADA DO IMÓVEL PELA FALTA DE PAGAMENTO E DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA - INDENIZAÇÃO INDEVIDA – SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49628

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar os réus ao pagamento dos locativos vencidos e não pagos no período de 29/10/2014 a 19/05/2016, corrigido e com juros dos vencimentos, excluindo-se o valor depositado a título de caução, além das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade concedida. E julgou improcedente o pedido reconvenicional, condenando o reconvinte ao pagamento das despesas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa dado à reconvenção, observada a gratuidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1094716-71.2015.8.26.0100

Apela o réu/reconvinte alegando que apesar de solicitado, nunca foi fornecido o número do IPTU para regularização perante as autoridades competentes. Afirma que não se trata de poder funcionar ou não sem o número do IPTU, mas de regularização. E cabia ao arrendador fornecer toda a documentação necessária, sob pena de rescisão do contrato. Tece considerações sobre a liberdade contratual e a boa-fé objetiva. Assim, deve ser decretada a rescisão do contrato por culpa do apelado, isentando o apelante de qualquer ônus. Alega ainda que a obra no telhado importava na segurança do prédio. Pede novamente pela rescisão do contrato e afastamento da condenação ao pagamento dos locativos. Doutra parte, aduz que existe previsão de renovação automática no contrato. Argumenta que o apelado e Elisabete se apropriaram do ponto comercial, sendo utilizado o IPTU do imóvel de Elisangela para obter a licença de funcionamento. Aduz que o apelado locou o ponto comercial que não lhe pertence.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

Inicialmente, não merece acolhida a impugnação ao benefício da justiça gratuita.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1094716-71.2015.8.26.0100

Uma vez concedido o benefício, sua cassação só é possível na hipótese em que a parte contrária comprove a capacidade financeira do beneficiário (art. 100 do CPC). E o impugnante nada comprovou.

Nesse contexto, de rigor a rejeição da impugnação apresentada, ficando mantido o benefício da gratuidade da justiça.

E o recurso não merece provimento.

As partes firmaram um instrumento particular de arrendamento de imóvel, restando incontroversa a inadimplência da parte ré, bem como a desocupação no curso da lide.

E não prospera a alegação contida no presente recurso sobre a ausência de documento necessário para a regularização do negócio perante as autoridades competentes, e que acarretaria a rescisão do contrato por culpa do condomínio.

Em que pese não haver prova da apresentação do referido documento, evidente que o negócio do apelante estava em pleno funcionamento, tanto que o contrato de arrendamento foi firmado em 01/06/2009 (fls. 08/13) e a presente demanda ajuizada somente em 2015.

Assim, tangencia a má-fé a tentativa do apelante em,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1094716-71.2015.8.26.0100

apenas no presente momento, apontar situação a justificar a sua inadimplência e tornar sem efeito as suas obrigações, notadamente o pagamento dos locativos, decorrentes do arrendamento firmado.

Caso o apelante realmente entendesse que era caso de rescisão do contrato, deveria ter tomado as medidas legais diante da inércia do condomínio em apresentar a documentação, e não continuar usufruindo do imóvel, se utilizando da referida justificativa somente após a sua confessa inadimplência e pedido de retomada do imóvel pelo autor.

Observe-se que existe pedido expresso de indenização pelo ponto comercial na reconvenção apresentada (fls. 134/141), o que reforça o entendimento da plena utilização do imóvel.

Deste modo, não existe razão para que o apelante seja desonerado do pagamento dos aluguéis enquanto ocupava o imóvel, já que reconhecido que a entrega das chaves ocorreu em 19/05/2016 (fls. 119/120).

O mesmo entendimento se aplica ao problema no telhado.

O apelante tinha ciência, desde a contratação, sobre os problemas na parte externa coberta do salão, constando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1094716-71.2015.8.26.0100

expressamente da cláusula 1.4 que “*os arrendatários inspecionaram as dependências nas quais será instalado o restaurante objeto do presente instrumento contratual e encontram-nas em condições de uso, exceto pela parte externa coberta do salão (quando chove entre água nesta área)*” (fl. 08).

Deste modo, ciente do problema, incabível que o apelante dele se utilize como fundamento para não pagar os locativos aqui cobrados, sob a alegação de que já havia ocorrido a rescisão do contrato por culpa do condomínio.

Com relação ao pedido reconvencional, também deve ser mantida a sentença.

A proteção jurídica dada ao ponto comercial consubstancia-se na renovação compulsória do contrato.

No caso presente, a retomada do bem decorreu da falta de pagamento e desocupação voluntária do imóvel, circunstâncias que eliminam o direito do apelante à renovação compulsória.

Ora, se não tem ele direito à renovação compulsória, não há direito à indenização pleiteada.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1094716-71.2015.8.26.0100

recurso e, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária devida pelo apelante para 15% do valor da condenação na ação principal e 15% sobre o valor dado à reconvenção, observada a gratuidade processual concedida.

ANDRADE NETO
Relator