



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314601

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014726-67.2021.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante KARLA ANDREZZA FRAGOSO MEDEIROS, é apelado CPTM - COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Público 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 MARIA LAURA TAVARES (Presidente) E NOGUEIRA DIEFENTHALER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FRANCISCO BIANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 34732

APELAÇÃO Nº 1014726-67.2021.8.26.0020

COMARCA: Capital

APELANTE: Karla Andrezza Fragoso Medeiros (Justiça Gratuita)

APELADA: Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM

MM. JUÍZA DE DIREITO: Dra. Márcia Helena Bosch

RECURSO DE APELAÇÃO – AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL – COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS (CPTM) – TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL – REVOGAÇÃO - PRETENSÃO AO RECONHECIMENTO DA NULIDADE DO REFERIDO ATO ADMINISTRATIVO – IMPOSSIBILIDADE. 1. Inicialmente, matéria preliminar, arguida pela parte autora, nas razões recursais, relacionada à nulidade da r. sentença ora impugnada, por cerceamento do direito de defesa, rejeitada. 2. No mérito da lide, a revogação do Termo de Permissão de Uso de Bem Imóvel Residencial decorre de reclamações recorrentes e conflitos mútuos de vizinhança, máxime, em relação aos ocupantes de determinado bem imóvel (Casa nº 3). 3. Suficiência da prova documental, produzida nos autos. 4. Irregularidade, ilegalidade ou nulidade manifesta no ato administrativo ora impugnado, passíveis de reconhecimento e correção, não caracterizadas. 5. Impossibilidade, no caso concreto, de arbitramento de honorários advocatícios recursais. 6. Ônus decorrentes da sucumbência, já fixados no limite máximo permitido na legislação especial de regência, impedindo o acréscimo pecuniário previsto no respectivo § 11º do artigo 85 do CPC/15. 7. Ação de procedimento comum, julgada improcedente, em Primeiro Grau de Jurisdição. 8. Sentença, recorrida, ratificada. 9. Recurso de apelação, apresentado pela parte autora, desprovido.

Trata-se de recurso de apelação, interposto contra a r. sentença de fls. 1.135/1.142, que julgou improcedente a ação de procedimento comum, ajuizada por funcionária da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, objetivando a nulidade do ato administrativo, que determinou a revogação do Termo de Permissão de Uso de Bem Imóvel Residencial, celebrado entre as mesmas partes

litigantes. Em razão da sucumbência, a parte vencida foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados no valor correspondente a 20%, sobre o montante atribuído à causa.

A parte autora, nas razões recursais, postulou, preliminarmente, a nulidade da r. sentença de origem. E, no mérito, sustentou, em resumo, a inversão do resultado inicial da lide.

O recurso de apelação, tempestivo e dispensado de preparo, em razão da concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, foi recebido nos regulares efeitos e respondido.

É o relatório.

O recurso de apelação, apresentado pela parte autora, não merece provimento, devendo prevalecer a r. sentença de Primeiro Grau de Jurisdição, que deu a melhor solução ao caso concreto.

Trata-se de ação de procedimento comum, ajuizada por funcionária da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, objetivando a nulidade do ato administrativo, que determinou a revogação do Termo de Permissão de Uso de Bem Imóvel Residencial, celebrado entre as mesmas partes litigantes.

Inicialmente, a matéria preliminar, arguida pela parte autora, nas razões recursais, relacionada à nulidade da r. sentença

ora impugnada, por cerceamento do direito de defesa, deve ser rejeitada.

Com efeito. A parte autora manifestou o respectivo desinteresse na prova oral e a oitiva das próprias testemunhas, na fase de instrução do processo, sobrevivendo a desistência e a respectiva homologação judicial (*fls. 1.109*). E, a eventual dificuldade verificada para acessar a sala digital de audiência (*fls. 1.111*), não invalida e, tampouco, interfere na exteriorização da vontade da Defensora Pública Estadual.

De qualquer forma, a prova documental, produzida nos autos, a título meramente argumentativo, é suficiente e apta à elucidação dos fatos e o completo entendimento a respeito dos episódios conflituosos entre a autora e os vizinhos.

Superada a matéria preliminar e prejudicial, enfrenta-se o mérito da lide.

No mérito da lide, os elementos de convicção produzidos nos autos não autorizam o acolhimento da pretensão deduzida pela parte autora na petição inicial. Isso porque, é impossível vislumbrar a presença e a existência de qualquer irregularidade, ilegalidade ou nulidade manifesta no ato administrativo ora impugnado, passíveis de reconhecimento e correção.

Pois bem. O ato administrativo em questão está amparado em fatos verídicos e fundamentado na Cláusula 5.2., alínea

“c”, do Termo de Permissão de Uso de Bem Imóvel Residencial, celebrado entre as partes litigantes, que dispõe o seguinte:

“5.2. Este Termo de Permissão de Uso será revogado e o imóvel desocupado de imediato quando:

(...)

c) O PERMISSIONÁRIO ou seus dependentes causarem transtornos que gerem reclamações frequentes, ou que denigram a imagem da PERMITENTE.” (fls. 12; destaques acrescidos)

Ademais, a revogação do referido Termo de Permissão, diversamente do sustentado nos autos, decorre de reclamações recorrentes e conflitos mútuos de vizinhança, máxime, em relação aos ocupantes de determinado bem imóvel (*Casa nº 3*).

Além disso, consta do relatório, produzido pela parte ré, a descrição dos problemas e os transtornos decorrentes da conduta da parte autora e da respectiva genitora (*também residente no mesmo bem imóvel*), relativos aos vizinhos (*Casas nºs 1 e, principalmente, a 3; fls. 111/112*).

Aliás, o morador da Casa nº 1 registrou 2 reclamações, em desfavor da parte autora, conforme a prova documental de fls. 77 e 102.

Por outro lado, a parte autora foi advertida e estava plenamente ciente a respeito da referida situação e das consequências, na hipótese de continuidade do conflito existente com a moradora da Casa nº 3, nos termos da declaração, subscrita na presença do Superior

Hierárquico, nos autos do procedimento administrativo da CTPM (*fls. 120/121*).

A moradora da Casa nº 3, Régia Campanini, registrou, inclusive, o Boletim de Ocorrência nº 2.521/20, em face da genitora da parte autora, Maria de Lourdes Fragoso Medeiros, perante o 87º Delegacia de Polícia de Vila Pereira Barreto/SP (*fls. 706/707*), reforçando a existência da referida situação conflituosa. Fica o registro!

A propósito, o Termo de Permissão de Uso de Bem Imóvel Residencial, celebrado com a moradora da Casa nº 3 foi, igualmente, revogado, consoante esclarecido e comprovado pela parte ré (*fls. 63/64 e 151*).

Confira-se, por oportuno, a contestação, oferecida pela parte ré, acompanhada de prova documental pertinente, nos seguintes termos:

*“11. Todavia, a versão posta pela Autora não retrata fielmente a realidade dos fatos. **A Autora apresenta-se como vítima, mas, a verdade, é que houve mútuo conflito entre vizinhas, tendo ambas descumprido as cláusulas dos Termos de Permissão de Uso, de Norma Interna e do Código de Conduta e Integridade da CPTM, sendo ambos os instrumentos firmados com as empregadas rescindidos.***

12. É certo que, na condição de empregada da CPTM, desenvolvendo atividades na área operacional, a Autora pode solicitar cessão de bens da Ferrovia para uso residencial.

13. Assim, diante da desocupação do imóvel em questão pela anterior moradora, Sra. Ester Santos Alves (doc. 01), ocorrida em 22.03.2018, a Autora

encaminhou e-mail ao departamento patrimonial da Requerida, em 23.03.2018, manifestando interesse em ocupar o bem (doc. 02).

14. *Antes da assinatura do instrumento, o departamento patrimonial da Requerida obteve informações de que a Autora teria adentrado o imóvel, com cópia da chave deixada pela antiga moradora. Diante disso, a área patrimonial da Requerida alertou a Autora que a ocupação antes da assinatura do instrumento era irregular e orientou-a a ocupar o imóvel apenas após a assinatura do Termo de Permissão de Uso. A Autora, por meio de e-mail encaminhado em 29.03.2018, negou a ocupação do imóvel, apenas expondo que teria ingressado no imóvel para limpá-lo (doc. 03).*

15. *De qualquer forma, a conduta da Autora de adentrar o imóvel residencial sem a assinatura do instrumento, mesmo que apenas para proceder sua limpeza, não se mostrou correta, vez que não permitida pela Requerida, o que lhe foi devidamente esclarecido.*

16. **Esclarecida tal situação, em 18.04.2018, as Partes firmaram Termo de Permissão de Uso de Imóvel Residencial para Empregados – TPURE DPAT 002/2018 (fls. 11/14), tendo por objeto o imóvel localizado na Rua dos Camarões, nº 02, Pirituba, São Paulo/SP, Bem Patrimonial nº BP 420.2481.**

17. **Em 10.07.2018, o conflito da Autora com um dos vizinhos resultou no encaminhamento da correspondência CT.DPAT.229/2018 (doc. 04), em que a Requerida informa o recebimento de denúncia, referente a discussão com vizinho ocupante da casa nº 01, em razão da reforma do muro de divisa, indicando descumprimento da Cláusula 5.2, alínea “i”, solicitando que fossem tomadas medidas para sanar as reclamações, sob pena de revogação da cessão.**

18. **Em 08.04.2019, a Requerida, diante de reclamações dos vizinhos quanto ao acúmulo de entulho e após realização de vistoria no imóvel (doc. 05), encaminhou correspondência à Autora, CT.DPRG.43/2018 (doc. 06), solicitando a limpeza do local. Em defesa, a Autora, em 12.04.2019, encaminhou correspondência (doc. 07), em que**

alegou, em suma, que o material teria sido deixado pela moradora anterior, realizando diversas considerações quanto ao relatório fotográfico que foi elaborado na ocasião para demonstrar a situação em que se encontrava o imóvel.

19. Neste momento, em 17.04.2019, o departamento patrimonial da Requerida produziu relatório (doc. 08) analisando todas as questões postas pela Autora e expondo alguns episódios em que a Autora se envolveu em desavenças com os vizinhos, tendo sido realizadas reclamações à Requerida envolvendo condutas da Autora. Vejamos alguns trechos do documento:

'quando a empregada compareceu para a assinatura do TPU, veio acompanhada de sua mãe, que a todo momento tentava intervir nos procedimentos sendo mal educada e rude com nossos colaboradores.

*Após pouco tempo de permanência no local, **os vizinhos vieram reclamar que a mesma destratava a todos.***

*Como era de costume entre os moradores, no mês de junho eles se reuniam e comemoravam a data com comidas típicas e festejos. **A sra. Karla e sua mãe se opuseram a confraternização entre vizinhos e acionaram a polícia reclamando do barulho.***

*Em outra ocasião ela **brigou com o vizinho da causa 01**, Sr. Maurício, pois ela queria que ele pagasse metade do valor do muro que ela mandou aumentar. Na ocasião ele veio até aqui reclamar onde esclarecemos que os dois deviam entrar em acordo, porém a CTPM não reembolsaria nenhuma reforma.*

Como nas outras ocasiões ouvimos os dois lados do problema, a Sra. Karla passou a se recusar em falar comigo, pedindo para falar a sós com o Sr. DPRG.

*Porém **a moradora da casa 03 me ligou chorando alegando que toda vez a que a mãe da Sra. Karla sair para a rua ela briga com o meu filho**, ao ponto de o menino correr ao vê-la passar.*

Em outra ocasião ela ligou chorando, pois foi intimada a comparecer na Delegacia denunciada pela Karla, orientei-a a contatar um advogado.

Enfim até a presente data foram muitas as reclamações culminando com essa última que gerou

as vistorias.'

20. Assim, *desde o início da cessão houve episódios relatados à Requerida envolvendo condutas da Autora e de sua genitora.*

21. Conforme se verifica pela narração dos fatos na inicial e *pelos documentos acostados aos autos*, a Autora relata desavenças com a vizinha da casa nº 03, Sra. Regia Campanini, também empregada da Requerida, na intenção de demonstrar que seria vítima de importunação praticada pela vizinha.

22. Nesse contexto, importante mencionar, que a Requerida firmou com a Sra. Regia Campanini, em 20.06.2006, Termo de Permissão de Uso de Imóvel Residencial, TPU nº IR 011/06, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Camarões, nº 03, Pirituba, São Paulo/SP (doc. 09).

23. *Ocorre que*, as desavenças entre a Autora e a Sra. Regia iniciaram-se já no ano em que a Autora passou a ocupar o imóvel, ou seja, 2018, *havendo reclamações mútuas realizadas pelas moradoras ao departamento patrimonial da Requerida.*

24. Inclusive, a Autora e sua mãe, Sra. Maria de Lourdes Fragoso Medeiros, registraram Boletins de Ocorrência relatando supostas práticas de crimes de injúria pela Sra. Regia, sendo que um deles culminou com a interposição de ação criminal, processo nº 1007908-21.2019.8.26.0004, em que, em audiência realizada em 05.12.2019, houve homologação por sentença de transação penal (fls. 37/38).

25. Interessante esclarecer, inclusive considerando o quanto exposto na r. decisão de fls. 40/41 no sentido de que “há diversas vizinhas fazendo reclamações da vizinha Regia Campanini, dando a entender que é ela quem pode estar dando causa a tantos conflitos na vizinhança”, que os documentos acostados pela Autora às fls. 28/38 demonstram que apenas a Autora e sua genitora, Sra. Maria de Lourdes Fragoso Medeiros, é que registraram Boletins de Ocorrência contra a vizinha Sra. Regia.

26. Maria de Lourdes Fragoso Medeiros é mãe da Autora e reside no imóvel objeto da cessão à Autora.

27. Ressalte-se que, dos 3 (três) Boletins de Ocorrência juntados aos autos pela Autora, em 2

(dois) figuram como vítima a mãe da Autora e **em 1 (um) deles figura a Autora**, sendo que a ação criminal mencionada teve como Querelante a mãe a Autora (Sra. Maria de Lourdes Fragoso Medeiros).

28. Percebe-se, portanto, que as desavenças existiam entre a Autora e sua mãe (Sra. Maria de Lourdes Fragoso Medeiros) e a Sra. Regia, não havendo nos autos comprovação de demais reclamações direcionadas à Sra. Regia por outros vizinhos.

29. Foram anos de desentendimentos entre a Autora e a Sra. Regia.

30. Considerando as desavenças havidas entre a Autora e a vizinha Regia, ambas foram convidadas a comparecer ao departamento patrimonial da Requerida, no dia 28.03.2019 e orientadas a tentarem resolver os constantes desentendimentos havidos, buscando o bom convívio.

31. **Posteriormente, ambas as empregadas (Sra. Karla e Sra. Regia) foram convidadas pelo Chefe de Departamento de Estações e Serviços – DOE1 para uma conversa, em 17.04.2019, na presença de seus Supervisores, momento em que foi exposto que suas condutas relacionadas às moradias ferroviárias eram inadequadas, sendo ambas orientadas a resolverem suas desavenças ou, ao menos, evitá-las, sob pena de rescisão dos instrumentos (docs. 10 e 11).**

32. Note, Excelência, que a Autora e a Sra. Regia firmaram documento **tomando ciência da orientação dada e das consequências que poderiam advir caso não buscassem convivência harmoniosa.**

33. Todavia, embora todo o empenho da Requerida em orientar as empregadas e conceder oportunidade para sanarem suas diferenças, os conflitos entre as vizinhas não cessaram e as reclamações mútuas continuaram a ser realizadas perante o departamento patrimonial da Requerida.

34. Conforme todo o exposto acima, verifica-se que a **Autora não se trata de vítima dos vizinhos. Trata-se na verdade de conflito mútuo entre vizinhas e, embora a intervenção da Requerida para tentar apaziguar as desavenças, não houve solução dos conflitos.**

35. Não compete à Requerida, nestes autos, defender

ou atacar a conduta de quaisquer dos empregados envolvidos nos conflitos com a Autora. Mas por todo o acima relatado e pelos documentos ora encartados aos autos, verifica-se que a convivência da Autora na vizinhança é conflituosa há anos, e que as condutas da Autora é que levaram à rescisão do Termo de Permissão de Uso.” (fls. 55/60; destaques acrescidos)

Daí porque, o ato administrativo ora impugnado é legítimo e apto para amparar a revogação do Termo de Permissão de Uso de Bem Imóvel Residencial.

No mais, a ré, por óbvio, não ostenta nenhum motivo para prejudicar, deliberadamente, a parte autora, mediante o oferecimento de narrativa fantasiosa. É irrazoável supor ou presumir a eventual existência de qualquer conduta ilícita, para viabilizar a revogação do aludido Termo de Permissão de Uso.

Na realidade, a parte ré poderia, em princípio, revogar a avença ora questionada, a qualquer momento e de forma unilateral, ante a precariedade da permissão de uso, independentemente do exercício do contraditório e a garantia da ampla defesa (*fls. 11/12*).

Outrossim, a parte autora não impugnou, especificamente, a fundamentação adotada no r. pronunciamento jurisdicional de origem, quanto aos eventos, repisados, inclusive, nesta oportunidade. Fica, mais uma vez, o registro!

Finalmente, a hipótese dos autos autorizaria, em tese, o arbitramento de honorários advocatícios recursais, uma vez



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerado o trabalho adicional do profissional e representante da parte vencedora. Contudo, os referidos ônus decorrentes da sucumbência já foram fixados no limite máximo permitido na legislação especial de regência, impedindo o acréscimo pecuniário previsto no respectivo § 11º do artigo 85 do CPC/15.

Portanto, a improcedência da ação de procedimento comum era mesmo de absoluto rigor, não merecendo nenhuma alteração, nos exatos termos da fundamentação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, apresentado pela parte autora, ratificando, na íntegra, a r. sentença recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

FRANCISCO BIANCO

Relator