



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377012

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024268-63.2021.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TOKUYA TAKAHASHI, são apelados LEONIDAS SILVEIRA MOTTA JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA) e LEÔNIDAS SILVEIRA MOTTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 sem voto), ANDRADE NETO E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1024268-63.2021.8.26.0003

Comarca: São Paulo – SP (3ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara)

Apelante: Tokuya Takahashi

Apelados: Leonidas Silveira Motta Junior e Leonidas Silveira Motta

Voto nº 31.407

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LOCAÇÃO. DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO PROVIDO.

1. Ação de despejo e cobrança de aluguéis e acessórios contra sentença que julgou improcedentes os pedidos iniciais e reconventionais, extinguindo o feito nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, por entender nulo o contrato de locação ante a ilicitude do objeto (bem público); 2. Preliminar afastada. A sentença está fundamentada, conforme art. 93, IX, CF, e art. 489, CPC; 3. A controvérsia cinge-se à validade do contrato de locação. Não demonstrado que a banca se encontra localizada em passeio público. Recuo obrigatório que não se confunde com calçada. Impossibilidade de se aferir a natureza de bem público ao bem; 4. Existindo relação locatícia válida, devida a cobrança dos aluguéis inadimplidos, com eventual despejo. Recurso provido.

Trata-se de apelação, em ação de despejo e cobrança de aluguéis e acessórios, contra sentença que julgou improcedente os pedidos iniciais e os reconventionais, e extinguiu o feito nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Sucumbente, o autor suportou as custas e despesas processuais, mais os honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o

valor atualizado da causa. Vencido o réu na reconvenção, foi condenado a arcar com o pagamento das custas processuais e os honorários advocatícios em favor do patrono do autor, fixados em 10% sobre o valor atualizado da reconvenção, observada a gratuidade concedida.

Apela o autor (fls. 301/312). Sustenta, em síntese, i) preliminarmente, nulidade da sentença por falta de fundamentação; (ii) no mérito, inadimplência confessa dos apelados quanto aos aluguéis; (iii) que a banca está construída em recuo na área de seu terreno, e não em calçada pública; (iv) aplicação do princípio *venire contra factum proprium*, uma vez que os apelados sempre reconheceram a validade do contrato durante os 27 anos de relação locatícia.

Contrarrazões as fls.321/351, pela manutenção da sentença recorrida.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O apelante insurge-se contra decisão que indeferiu os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

No mérito, é fato incontroverso que as partes celebraram contrato de locação de "banca de zinco" localizada na calçada da Avenida Ângelo Cristianini, em frente ao número 85, bem como que o autor não possui documento de posse ou de propriedade da imóvel objeto da locação, tampouco autorização do poder público para instalação da "banca" no local.

Tal fato foi, inclusive, declarado na cláusula 5ª do contrato de locação (fls. 10/12, 286/287).

Com efeito, a ocupação do espaço público para fins particulares pode se dar por intermédio dos seguintes instrumentos: a) autorização de uso; b) permissão de uso; c) concessão de uso; d) concessão de direito real de uso; e) concessão de uso especial para fins de moradia; f) cessão de uso.

Assim, não possuindo o autor qualquer destas autorizações, na falta de anuência do poder público da locação do espaço a terceiro, forçoso reconhecer a nulidade do contrato.

Neste sentido, a relação de locação ou cessão que fundamenta o contrato apresentado não existe para além da ficção do papel, não podendo o autor insistir no despejo, bem como na cobrança de valores que são absolutamente indevidos, já que tem como objeto imóvel instalado na calçada, o que esta devidamente demonstrado pelas fotos de fls. 161/166.

E, ao que consta, as calçadas são consideradas bens públicos, e não particulares.

Assim, não havendo demonstração pelo autor de que exerce a posse do bem público, nulo de pleno direito o contrato firmado, já que não é parte legítima a figurar como locador da calçada de seu imóvel.

(...)

No tocante à reconvenção, se é ilegal o objeto do contrato que se procura cobrar através da tutela jurisdicional, não pode o Judiciário convalidar o invalável, o nulo.

Assim sendo, imperioso o restabelecimento das partes ao seu estado originário vale dizer, não existindo respaldo para a locação do bem público em questão, dada sua origem baseada em contrato declarado nulo, insubsistente a pretensão do réu-reconvinte, quanto à devolução dos valores pagos amparada no mesmo contrato.

Ademais, o réu/reconvinte tinha pleno conhecimento de que a "banca" havia sido instalada sem alvará ou autorização de órgão público competente, nos termos da cláusula 5ª do contrato de locação, sendo certo que dele se beneficiou durante anos, não podendo, agora, beneficiar-se da própria torpeza.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES a ação e reconvenção e, em consequência, extinto o feito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil

Vencido na ação, pagará o autor as despesas processuais e os honorários advocatícios, os quais fixo, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC em 15% sobre o valor atualizado da causa.

Vencido o réu na reconvenção, arcará com o pagamento das custas processuais e os honorários advocatícios em favor do patrono do autor, os quais fixo, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC em 10% sobre o valor atualizado da reconvenção, observada a gratuidade concedida."



De proêmio, não procede a preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. A sentença está bem fundamentada, com análise dos fatos e do direito aplicável à espécie, expondo de forma clara as razões do provimento jurisdicional, conforme o disposto no art. 93, IX, Constituição Federal e no art. 489, CPC.

A jurisprudência é pacífica quanto ao entendimento de que o julgador ou julgadora não está obrigado a rebater todos os pontos levantados no processo, devendo se ater àqueles realmente importantes à sua convicção para a correta solução do litígio, de acordo com as balizas do ordenamento jurídico:

“DECISÃO – Fundamentação. Arguição de preliminar de nulidade da decisão agravada, em razão de ausência de fundamentação. Descabimento. Hipótese em que se encontram presentes na referida decisão elementos suficientes para a compreensão dos motivos que levaram à sua prolação, bem como para a interposição do presente recurso. Preliminar afastada. (...)” (TJSP; Agravo de Instrumento 2069070-12.2019.8.26.0000; Relator (a): Araldo Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/05/2019; Data de Registro: 14/05/2019).

Também a preliminar de ofensa ao princípio da

dialeticidade recursal, arguida pela apelada, deve ser rejeitada. O apelante expôs as razões pelas quais entende deva ser anulada a sentença, não apurando ofensa ao art. 1.010 do CPC.

No mérito, o recurso comporta provimento.

A controvérsia se limita à validade do contrato de locação firmado entre as partes, tendo como objeto uma banca instalada, em tese, em calçada pública.

Como bem salientado na sentença, é fato incontroverso que as partes celebraram contrato de locação comercial da "banca de zinco" para que o locatário exercesse sua profissão de chaveiro. Outrossim, incontestável que o autor não tem alvará ou autorização do poder público para a construção da banca no local.

Tal fato foi, inclusive, expressamente reconhecido pelas partes em suas razões. Outrossim, dispõe a cláusula 5ª do contrato de locação (fls. 10/12 e 286/287):

"O locatário tem pleno conhecimento e está ciente de que a banca, objeto desta locação, foi instalada sem alvará ou autorização de órgão públicos competentes, não podendo, pois, reclamar ou pleitear indenização do locador, a título nenhum, por exigência dos poderes públicos for obrigado a encerrar as suas atividades no local."

Em contestação, alegou o apelado que o autor não tem legitimidade ativa para celebrar contrato de locação, eis que o imóvel estaria localizado na calçada, o que o tornaria bem público.

Nos termos do Decreto Municipal nº 58.611 de 2019, “*calçada é a parte da via normalmente segregada e em nível diferente, reservada à mobilidade e permanência de pedestres*”. Conforme o art. 4º, a calçada deve ser organizada em três faixas: uma destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, com largura mínima de 1,20m; uma faixa de serviço, com largura mínima de 70cm; e uma faixa de acesso, destinada à acomodação das interferências resultantes da implantação, uso e ocupação das edificações, exclusivamente nas calçadas com mais de dois metros de largura.

As fotografias juntadas pelo réu a fls. 161/166 mostram a banca instalada em área com guia rebaixada, projetada para funcionar como estacionamento. Contudo, apenas com essas imagens, não é possível afirmar que ela esteja em área pública destinada à calçada. Pelo contrário, na imagem de fl. 164, observa-se que a banca foi construída junto à edificação, com espaço para estacionamento de veículo à frente, indicando distância superior à exigida para o passeio.

Em sede de apelação, trouxe o recorrente planta do imóvel, afirmando que a banca, por ele construída, não está localizada em calçada pública, mas sim no recuo obrigatório de seu imóvel. Tal argumento não foi aventada no curso do processo, porém, ante a alegação de que o imóvel estaria em local público (calçada), importante consignar que o recuo obrigatório não se confunde com o passeio público.

O recuo é uma limitação ao direito de construir (*jus edificandi*) imposta pelo legislador à propriedade urbana. No município

de São Paulo, as edificações devem obedecer, em regra, recuo obrigatório de cinco metros em relação ao logradouro para o qual o imóvel faz frente (art. 184 da Lei Municipal 13.885/ de 2004). Não se trata, portanto, de bem público, característica reservada às calçadas.

Nestes termos, mesmo se considerarmos que o imóvel foi construído na área de recuo obrigatório, onde seria indispensável a autorização dos órgãos públicos, respeitado o entendimento do magistrado *a quo*, não é hipótese de se declarar a nulidade contratual por ter objeto ilícito (bem público), pois eventual irregularidade administrativa, por si só, não tem o condão de tornar ilícito ou impossível o objeto do contrato de locação de imóvel não residencial.

Existindo relação locatícia válida, devida a cobrança dos aluguéis inadimplidos. Destaco que a falta de registro do imóvel não é documento essencial para a propositura da ação de despejo, como já decidido por este Egrégio Tribunal:

“APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO NÃO CUMULADA COM COBRANÇA DOS ALUGUÉIS. Insurgência da parte ré contra sentença de procedência que determinou a restituição dos imóveis locados e decretou a rescisão do contrato de locação. Locação entre as partes formalizada por meio de contrato escrito. Ausência de indicação específica dos imóveis locados na inicial suprida por prova documental posterior. Possibilidade de juntada

*posterior de documentos, inclusive na fase recursal, desde que observado o contraditório e ausente má-fé. Precedentes STJ. Dúvida quanto à propriedade do imóvel. Improriedade da via eleita. **Não é necessário comprovar a propriedade para locar o imóvel, bastando ter a posse e entregar o bem em locação.** Posse da parte autora demonstrada nos autos. Relação jurídica incontroversa. Comprovação da existência de motivos legais que justifiquem a retomada da posse pelo locador. Inadimplemento bem demonstrado, não se desincumbindo a locatária de provar o pagamento dos alugueres, ainda que no montante reputado correto. Eventual discussão sobre indenização de benfeitorias deve ser feita em procedimento próprio, uma vez inexistente direito de retenção. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO.**”*

*(TJSP; Apelação Cível
1009727-65.2020.8.26.0001; Relator
(a): Marrone Sampaio; Órgão Julgador: 35ª
Câmara de Direito Privado; Foro Regional I -
Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento:
10/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025).*

O autor alega inadimplência dos aluguéis de dezembro/2019 a novembro/2021. O réu não contesta essa inadimplência, aduzindo apenas estar impossibilitado de trabalhar por problemas de saúde, circunstância insuficiente para eximi-lo do pagamento dos encargos locatícios.

O não pagamento do aluguel configura descumprimento de obrigação legal prevista no art. 23, I, da Lei 8.245/91. Conforme o art. 9º, III, da mesma lei, tal fato justifica a

rescisão do contrato de locação, com o consequente despejo. Observo que, embora o pedido de despejo date de dezembro/2021, não há nos autos prova de desocupação do imóvel durante o processo.

Quanto ao pedido de redução do valor do aluguel, o contrato prevê reajuste anual pelo índice IGPM-FGV (fl. 10). Sua utilização como indexador, livremente pactuada entre as partes, não caracteriza onerosidade excessiva, por ser índice amplamente adotado no mercado imobiliário para refletir a correção monetária. Não ficou comprovado que o valor cobrado (R\$ 701,36 mensais) está acima dos padrões locais para este tipo de locação.

Ademais, não há prova de que o réu contatou o autor para negociar redução dos encargos ou propôs ação revisional de aluguéis. Tampouco demonstrou que os efeitos da pandemia de Covid-19 impossibilitaram o pagamento do aluguel conforme previsto contratualmente, sem prejuízo às suas atividades comerciais de chaveiro.

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao apelo e **JULGO PROCEDENTES** os pedidos consubstanciados na inicial, com base nos arts. 9º, incisos II e III, 23, incisos I e VIII, da Lei 8.245/91, c/c artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, para o fim de i) rescindir o contrato de locação celebrando entre as partes, concedendo o prazo de quinze dias para a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de execução compulsória da ordem de despejo; (ii) condenar a ré a pagar à autora os alugueres vencidos até a efetiva desocupação e demais consectários, com correção monetária de acordo com a tabela prática do TJ/SP e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inadimplemento.

Diante da sucumbência, condeno a ré a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios aos advogados da autora, estimados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil, observada a gratuidade da justiça concedida.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —