



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000378097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001291-14.2022.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., é apelado PEDRO LEITE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1001291-14.2022.8.26.0045
Apelante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.
Apelado: Pedro Leite
(Voto n° 44,164)

EMENTA: AÇÃO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - DEMANDA CUMULADA COM PEDIDO DE COBRANÇA - SIMULAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR MEIO DO PACTO DE LOCAÇÃO - DECRETADA A NULIDADE DO NEGÓCIO, INDEVIDA A COBRANÇA DOS ALUGUÉIS PELA IMOBILIÁRIA AUTORA - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação e recurso adesivo tirados contra a r. sentença de fls. 248/253, que julgou improcedente o pedido e condenou a autora nas custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

A requerida foi condenada nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor dado à causa.

Irresignada, recorre a requerente pugnando pela reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que a contestação foi apresentada de forma intempestiva e o julgamento foi proferido sem imparcialidade. No mérito, alega que as partes firmaram contrato de locação válido, inexistindo qualquer simulação. Por isso, diante do inadimplemento dos aluguéis, insiste pela procedência do pedido de despejo (fls. 282/304).

Contrarrazões às fls. 311/312.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DO RECURSO – O recurso é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

2. - SÍNTESE DA DEMANDA – Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis movida pela Imobiliária e Construtora Continental Ltda. em face de Pedro Moreira Leite e demais ocupantes do imóvel *sub judice*.

De acordo com as alegações iniciais, o réu, em 30.10.2015, celebrou contrato de locação com a autora relativo ao lote 06, quadra 15, situado no bairro Arujá Centro Residencial, tendo se comprometido a pagar aluguel mensal em valor equivalente a R\$ 740,00. Após o decurso de 36 meses, o réu, em 30.10.2018, renovou o contrato de locação pelo valor ajustado de R\$ 880,00 e deixou de pagar os aluguéis vencidos a partir de março de 2022, motivo pelo qual a autora ajuizou a presente ação de despejo cumulada com cobrança.

Citado, o requerido apresentou contestação às fls. 94/95 e 105/125, sendo que esta última foi desentranhada dos autos por ser intempestiva.

Em julgamento antecipado da lide, o MM. Juiz singular houve por bem julgar improcedente o pedido.

3. - DA ALEGADA PARCIALIDADE DO JUIZ - Inicialmente, não há como acolher a alegação de que o i. magistrado singular julgou o presente feito com parcialidade.

Com efeito, além de não se vislumbrar nenhuma das hipóteses legais de suspeição nem tampouco de impedimento do juiz para apreciar e julgar a presente causa, verifica-se que o julgamento se deu de forma fundamentada e com o apoio nas provas coligidas aos autos, devendo ser afastada a preliminar suscitada pela autora.

4.- DO MÉRITO - O recurso não comporta provimento.

Da análise detida dos autos, infere-se que nos autos do Proc. nº 1000259-71.2022.8.26.0045 foi reconhecida, inclusive por esta Corte, a realização de simulação de compra e venda do imóvel *sub judice* por meio do pacto de locação, tendo sido decretada a nulidade do negócio.

Destarte, diante da nulidade do contrato de locação, não há como acolher o pedido da autora para rescindi-lo, sendo impossível de cobrar do réu os aluguéis supostamente devidos.

Este é apenas mais um dos inúmeros casos sob a apreciação judicial em que a autora, ora apelante, se utilizou de subterfúgios para alienar bens que, por determinação judicial, estavam indisponíveis.

Feitas essas considerações, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

termos do art. 252 RITJSP.

5. - DOS HONORÁRIOS RECURSAIS - Em razão do insucesso do recurso, os honorários advocatícios devem ser majorados em 5% do valor já fixado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

6.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica