



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390764

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012199-93.2021.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante NILDA GONÇALVES DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CLUBE DA COMUNIDADE PF.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1012199-93.2021.8.26.0004

Apelante: NILDA GONÇALVES DE OLIVEIRA

Apelado: CLUBE DA COMUNIDADE PF

VOTO Nº 8469

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. EXPLORAÇÃO DE UMA LANCHONETE. AÇÃO DE DESPEJO, CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. SENTENÇA QUE DECRETOU A RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, CONDENANDO A RÉ AO PAGAMENTO DOS ALUGUERES EM ATRASO, E TAMBÉM DAQUELES VENCIDOS NO CURSO DA DEMANDA, ALÉM DE CONDENÁ-LA AO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL.

APELO DA RÉ EM QUE, CONQUANTO RECONHEÇA TER FIRMADO O CONTRATO DE LOCAÇÃO EM 2019, FIZERA-O COM INGENUIDADE, PORQUE DESDE 1992 OCUPAVA O IMÓVEL EM VIRTUDE DE CONCESSÃO DE USO FEITA POR ENTE PÚBLICO, O QUE DESCARACTERIZA A RELAÇÃO DE LOCAÇÃO.

APELO INSUBSISTENTE. CARACTERIZADA A RELAÇÃO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. COMPROVAÇÃO, DIANTE DAS PROVAS PRODUZIDAS, DE QUE O RÉU-APELANTE EXPLOROU COMERCIALMENTE O IMÓVEL, INSTALADO NO IMÓVEL DESCRITO NO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO DE LOCAÇÃO. SENTENÇA QUE, ASSIM, FEZ CORRETA LEITURA DA REALIDADE MATERIAL SUBJACENTE E DE SEUS ASPECTOS JURÍDICOS, INCLUSIVE QUANTO À INEXISTÊNCIA COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DE ALUGUERES.

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, COM A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por NILDA GONÇALVES DE OLIVEIRA em face da r. sentença de fls. 226/228 que, nos autos da ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, movida por CLUBE DA COMUNIDADE PF, julgou a procedência dos pedidos exordiais para declarar a rescisão do contrato de locação havido entre as partes, bem como para condenar a ré ao pagamento dos alugueres atrasados e dos que se venceram no curso demanda, incluída a obrigação pelo adimplemento da multa contratual.

Em suas razões de apelação, sustenta a ré, NILDA GONÇALVES DE OLIVEIRA, preliminarmente, a ilegitimidade ativa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da parte autora para ingressar com a presente ação de despejo. Afirma que a parte autora seria associação privada, com poderes específicos atribuídos pelo Município de São Paulo, para apenas administrar o clube da comunidade “CDC BENTO BICUDO” desenvolvendo atividades desportivas, recreativas, sociais e culturais. No mérito, sustenta nulidade do contrato de locação, em razão da impossibilidade jurídica do pedido.

Pugna pela reforma da r. sentença de fls. 226/228 para afastar a ordem de despejo da área destinada à instalação da lanchonete.

Recurso tempestivo e contrarrazoado. Dispensa do recolhimento de preparo, porquanto concedida a benesse da justiça gratuita a fls. 180.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

Revela-se justa a solução que o juízo de origem estabeleceu, considerando as circunstâncias do caso em concreto, ao

considerar como comprovado o inadimplemento dos alugueres devidos pela ré que não os pagou, não podendo se escusar de o fazer sob a alegação de que a associação privada não teria legitimidade ativa para ingressar com a presente ação de despejo.

Nesse sentido, confira-se o que bem asseverou o juízo de origem:

“ (...) A requerida não impugna o contrato juntado, em que figura como locatária, nem a assinatura nele existente. Assim, ainda que o imóvel seja utilizado para fins comerciais e residenciais, a requerida celebrou o contrato de locação e não juntou os comprovantes dos pagamentos realizados, não se desincumbindo do ônus da prova, nos termos do art. 373, inc. II do Código de Processo Civil.

Assim sendo, comprovada a relação contratual; a existência dos débitos e não demonstrada prova de sua quitação, deverá a requerida pagar ao autor, a título de aluguéis, o valor incontroverso de R\$ 7.295,15.

A cobrança da multa é devida, uma vez que prevista em contrato em razão da rescisão por



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

culpa do réu, devendo, portanto, prevalecer a vontade das partes no momento da contratação, sem que se possa falar em "nulidade".

Assim, não há dúvida, diante das provas produzidas, de que o réu-apelante fez instalar comércio (lanchonete) no local descrito no contrato de locação, o que conduz a caracterizar como de locação essa relação jurídico-material, não subsistindo o que alega o réu-apelante de que estava a exercer posse sob outro título no imóvel.

Destarte, diante da comprovação de que o réu-apelante não efetuou o pagamento dos alugueres, não havia senão que lhe decretar o despejo, condenando-o no pagamento desses alugueres, inclusive daqueles vencidos durante o curso do processo.

Destarte, todos os aspectos extraídos da realidade material subjacente e que compõem esta demanda foram adequadamente valorados pelo juízo de origem e, por isso, a r. sentença é de ser mantida.

Por meu voto, pois, **nega-se provimento a este recurso de apelação**, mantida, assim, a r. sentença em seu integral conteúdo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto aos encargos de sucumbência, mantenho o que a r. sentença estabeleceu a respeito, cuidando apenas de aplicar o artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015, para majorar os honorários de advogado devidos ao patrono da autora de R\$ 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, observando-se, no mais, a condição suspensiva de exigibilidade decorrente da gratuidade da justiça concedida à autora.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR