



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: 2024.0000379967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019879-49.2021.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante PASSARELA MODAS LTDA., é apelado CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PIRACICABA.

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 ANDRADE NETO (Presidente), MARY GRÜN E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1019879-49.2021.8.26.0451

Apelante: Passarela Modas Ltda

Apelado: Consórcio Empreendedor do Shopping Center Piracicaba

Comarca: Piracicaba - 4ª Vara Cível

Juíza prolatora: Daniela Mie Murata

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO –
MORA DEVIDAMENTE DEMONSTRADA –
AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO – ARGUMENTAÇÃO
RECURSAL INSUBSISTENTE – PROCEDÊNCIA DA
AÇÃO MANTIDA

RECURSO DESPROVIDO

VOTO Nº 46502

Inconformada com a sentença que julgou procedente a ação de despejo por falta de pagamento para declarar rescindido o contrato de locação de espaço em *shopping center* celebrado entre as partes, decretando o despejo e concedendo o prazo de quinze dias para desocupação voluntária, condenando-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, apela a ré em busca da reforma e inversão do julgado.

Preliminarmente, a apelante requer a concessão da gratuidade da justiça, afirmando não dispor de recursos financeiros para custear as despesas do processo. Quanto ao mérito, sustenta, em síntese, a impossibilidade do despejo dado que não há inadimplência configurada nos autos, reiterando que todos os valores abordados pelo laudo já se encontram devidamente quitados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1019879-49.2021.8.26.0451

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

Inicialmente, anoto que o *caput* do artigo 98 do Código de Processo Civil estabelece que tanto a pessoa natural quanto a jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei, bastando ao interessado fazer simples pedido, presumindo-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, conforme estatui o artigo 99, caput e § 3º, do mesmo diploma.

Portanto, diversamente da pessoa natural, em que a simples declaração enseja presunção de situação de miserabilidade, no caso da pessoa jurídica, necessária a efetiva demonstração da insuficiência de recursos.

Tal entendimento, aliás, já está consolidado através da súmula nº 481 do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que “*Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais*”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1019879-49.2021.8.26.0451

Na hipótese, porém, ao ingressar no feito por ocasião do oferecimento da contestação – abril/2022 -, a apelante não pleiteou o benefício, firmando, por conseguinte, convicção de possuir capacidade financeira para arcar com as custas e despesas do processo.

Assim, ao pleitear o benefício somente quando da interposição de recurso de apelação contra a sentença, caberia a ela trazer aos autos prova idônea da modificação de sua situação econômico-financeira, o que, contudo, não ocorreu, a tanto não servindo, por óbvio, a condição de empresa em processo de recuperação judicial e cópias de balanços contábeis de anos anteriores, porquanto ilustrativos de situação já presente à época do ingresso.

Não obstante, o atual estatuto processual, em seu art. 98, § 5º, cria a possibilidade de concessão do benefício da gratuidade de modo parcial e fragmentário para apenas alguns atos processuais. Assim, considerando que o pedido de justiça gratuita formulado pela apelante tem como único propósito permitir o acesso à via recursal, defiro parcialmente o benefício reclamado, assim o fazendo apenas para isentá-la do recolhimento do preparo da apelação interposta, passando a apreciá-la.

No mérito, a insurgência não prospera.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1019879-49.2021.8.26.0451

A presente demanda visa à rescisão do contrato de locação e o decreto de despejo em razão do inadimplemento dos aluguéis e despesas condominiais discriminados na petição inicial, de modo que a única questão relevante é a existência da mora por parte da locatária, a qual só é afastada pela comprovação de pagamento.

No caso, submetida a controvérsia à análise pericial, concluiu o laudo pela presença de débito remanescente na data da propositura da ação no valor total de R\$ 47.252,29, correspondente às despesas de aluguel mínimo, IPTU, despesas comuns e cota ordinária, todas com vencimento original em 12/07/2021, e mais aluguel percentual vencido em 18/06/2021.

A apelante persiste em afirmar que referida quantia encontrava-se devidamente quitada quando do ajuizamento da ação de despejo, assim o fazendo com base no boleto anexado à fl. 134 e novamente reproduzido à fl. 271, o qual, dada a divergência quanto a valores e data de vencimento, não se pode reconhecer como relacionado ao pagamento do aludido valor remanescente apurado pela perícia.

Tal conclusão deriva da mera observação entre as informações expressas no boleto de pagamento e as mencionadas no laudo, estas que sequer foram impugnadas pela apelante, sendo até mesmo incompreensível a sua renitência em dizer o contrário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1019879-49.2021.8.26.0451

Aliás, age a apelante de modo absolutamente contraditório e confuso, pois chegou a opor embargos de declaração em face da sentença propondo o parcelamento de dívida que admitiu ser superior a quinhentos mil reais.

Assim, sendo inconcusso o inadimplemento e ausente purgação da mora, era mesmo de rigor a declaração de rescisão do contrato e o decreto de despejo.

Ademais, no curso do processamento do recurso, o apelado demonstrou que a apelante desocupou voluntariamente o imóvel, não havendo porque autorizar o seu reingresso na posse do bem.

Destarte, de todo insubsistentes os argumentos deduzidos no recurso, devendo ser integralmente mantida a sentença de primeiro grau.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, com fulcro no art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários sucumbenciais para 15% do valor atribuído à causa.

ANDRADE NETO
Relator